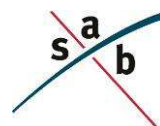


Structuurvisie

Bedrijventerrein Parallelweg in Woudenberg

Gemeente Woudenberg



22 juni 2010

projectnummer 100390

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING	2
1.3	DE UITVOERINGSPARAGRAAF	2
1.4	PROCEDURE STRUCTUURVISIE	2
1.5	LEESWIJZER	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS	4
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.4	BELEIDSKADER	4
3	VISIE OP HOOFDLIJNEN	7
3.1	INLEIDING	7
3.2	AANLEIDING	7
3.3	RUIMTELIJKE OPGAVE	7
3.4	RANDVOORWAARDEN INRICHTING	8
4	HAALBAARHEID	10
4.1	INLEIDING	10
4.2	ONTSLUITING	10
4.3	MILIEU	10
5	UITVOERBAARHEID	14
5.1	INLEIDING	14
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
5.3	WIJZE VAN UITVOERING	14
5.4	PLANNING	15
6	OVERLEG EN INSPRAAK	16
6.1	INLEIDING	16
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	16
7	STRUCTUURBEELD	18

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Woudenberg heeft de ambitie om de ruimte voor bedrijven uit te breiden. Reeds lang wordt de wens gekoesterd een nieuw bedrijventerrein te realiseren naast het bestaande terrein dat is gelegen tussen de kernen Woudenberg en Scherpenzeel. De wens tot realisatie van het bedrijventerrein sluit aan bij eerder geformuleerd gemeentelijk, regionaal en provinciale beleid. Uit verschillende documenten blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerreinen in Woudenberg. In het Streekplan 2005 – 2015 van de provincie Utrecht staat voor de periode 2005 -2015 20 hectare nieuw bedrijventerrein in Woudenberg gepland. In het haalbaarheidsonderzoek naar de uitbreiding van het bedrijventerrein Parallelweg wordt eveneens de conclusie getrokken dat er vraag is naar uitbreidingsruimte voor bedrijven in Woudenberg.

Deze structuurvisie geeft het kader voor de realisatie van een bedrijventerrein op de gewenste locatie, waaraan toekomstige plannen moeten voldoen. Tevens wordt hiermee voldaan wordt aan de wettelijke plicht van de Wet ruimtelijke ordening om te beschikken over een structuurvisie.

Het doel van de structuurvisie is het geven van inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan de Parallelweg in Woudenberg. Voor (hogere) overheden maakt de visie duidelijk hoe de gemeente haar beleid heeft uitgewerkt op gemeentelijk schaalniveau. Ook vormt de visie voor het gemeentebestuur een belangrijk toetsingskader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wettelijke plicht

Op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn gemeenten verplicht voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Op basis van de digitaliserings- en standaardiseringsverplichtingen, die vanaf 1 januari 2010 in werking zijn getreden, dient de structuurvisie digitaal beschikbaar en raadpleegbaar te zijn.

Met voorliggende structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie. Met het vaststellen van deze structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende tien jaar ten aanzien van het plangebied, te weten de uitbreiding van het bedrijventerrein Parallelweg. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en

projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze is wel rechtstreeks bindend voor de burger.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING

Het plangebied is gelegen ten westen van het huidige bedrijventerrein Parallelweg. Dit bevindt zich aan de oostzijde van de kern Woudenberg aan de doorgaande provinciale weg N224 van Woudenberg naar Scherpenzeel nabij het Valleikanaal.

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal ten westen van het bestaande terrein gerealiseerd worden, met andere woorden aan de westzijde van de voormalige spoorlijn Amersfoort-Kesteren. Doordat de perceelsgrenzen gevolgd worden, heeft de uitbreiding (het plangebied van deze structuurvisie) de vorm van een wig (zie afbeelding). Aan de noordzijde volgt de begrenzing de Zegheweg.



Figuur 1 Situering plangebied (rode wig)

1.3 DE UITVOERINGSPARAGRAAF

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat in de structuurvisie moet worden aangegeven hoe de gemeenteraad het in de structuurvisie neergelegde beleid gaat verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen. In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd.

In deze structuurvisie is in de hoofdstukken 5 en 6 voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd. Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie.

1.4 PROCEDURE STRUCTUURVISIE

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers en er is geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. Op grond van artikel 2.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening moeten burgers en maatschappelijke organisaties wel bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. Voorliggende structuurvisie wordt hiertoe gedurende zes weken, conform de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegd, waarbij een ieder een inspraakreactie kan indienen. Tevens wordt de visie aan de relevante instanties toegezonden.

De gemeenteraad neemt bij vaststelling van de structuurvisie kennis van de ingekomen reacties en stelt het plan al dan niet gewijzigd vast. Voor nadere informatie over de procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze visie.

1.5 LEESWIJZER

Deze structuurvisie bestaat uit 7 hoofdstukken. Na de inleiding (hoofdstuk 1) wordt in het volgende hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande ruimtelijke en beleidsmatige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens op hoofdlijnen de visie voor het plangebied weer. Het vierde hoofdstuk gaat over de haalbaarheid van de visie en in hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid besproken. Overleg en inspraak komen aan bod in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bestaat uit het structuurbeeld.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur van het plangebied. Daarnaast wordt kort het beleidskader geschetst als opmaat naar de visie op hoofdlijnen.

2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Woudenberg ligt op de grens van de bosrijke Utrechtse Heuvelrug. De kleinschalige en afwisselende agrarische Gelderse Vallei bepaalt het karakter van de gemeente. In beide gebieden verrijken landgoederen het landschap. Het bedrijventerrein Parallelweg ligt aan de kant van de Gelderse Vallei in een slagenlandschap dat kleinschalig van vorm is. De oude spoorlijn Amersfoort - Kesteren - Keulen is aangelegd in 1886 ten oosten van de dorpskern. De spoorgeschiedenis van Woudenberg verklaart de locatie van het huidige bedrijventerrein. Naast de economische betekenis heeft de spoorlijn ook ruimtelijke gevolgen gehad, doordat zich in de loop van de tijd een vrijwel aaneengesloten bebouwing langs de Stationsweg ontwikkelde. In 1974 is de spoorlijn opgeheven.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het bedrijventerrein Parallelweg inclusief de uitbreiding wordt begrensd door de Zeghegweg aan de noordzijde. In het noordoosten ligt een zuiveringsinstallatie en aan de oostzijde staat het gebied in verbinding met het Valleikanaal. In het zuiden vormt de bestaande lintbebouwing langs de N224 de grens. Naast het voormalige tracé van de spoorlijn zijn er enkele wegen die structurerend werken.

De huidige functie van het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is agrarisch. De hoofdontsluiting van het gebied is de provinciale weg N224 die de verbinding naar de autosnelweg A12 vormt.

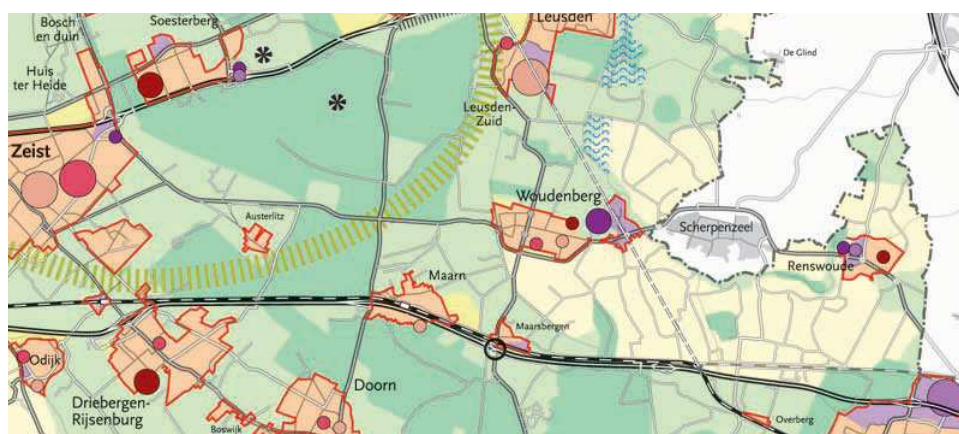
2.4 BELEIDSKADER

Op regionaal en lokaal niveau wordt de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de ruimtelijke ontwikkeling van Woudenberg specifiek in meerdere beleidsstukken benoemd. Er spelen drie grote ruimtelijke vraagstukken rond het plangebied. Allereerst speelt sinds geruime tijd de uitbreiding van dit bedrijventerrein. Ook zijn er plannen om 2.000 woningen aan Woudenberg toe te voegen aan de oostzijde van de kern en speelt hier ook de mogelijke omlegging van de provinciale weg N224. De belangrijkste uitgangspunten van de provincie Utrecht en de gemeente Woudenberg worden in het navolgende aangegeven.

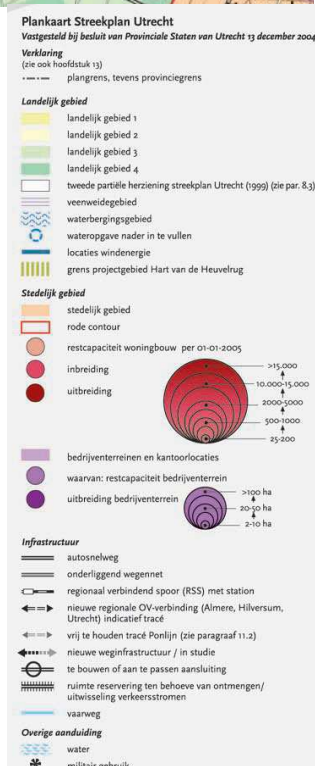
Het Streekplan 2005 – 2015 van de provincie Utrecht van december 2004 geeft uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Utrecht. Het streekplan is met de Beleidslijn nieuwe Wro van 23 juni 20008 aangepast aan de Wet ruimtelijke orde-

ning die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijvigheid spelen de volgende aspecten:

- De provincie wil vooral ruimte bieden aan de eigen dynamiek van het Utrechtse bedrijfsleven. Het bestaande bedrijfsleven heeft immers een sterke binding met de regio en zorgt voor de grootste banen groei in de provincie.
- In het locatiebeleid wil de provincie vraag en aanbod met elkaar in evenwicht brengen. Bereikbaarheid is hierbij een belangrijk aspect, maar ook economische ontwikkelingsmogelijkheden, milieu en ruimtelijke kwaliteit worden in het beleid geïntegreerd. Provinciaal locatiebeleid moet beantwoorden aan de vraag of een bedrijf past.
- Om het proces van stedelijke vernieuwing en verplaatsing soepel te laten verlopen, wil de provincie ruimte reserveren voor bedrijven die verplaatst moeten worden uit de woonomgeving. De provincie wil deze uitplaatsingsbehoefte samen met de gemeenten in beeld brengen. Voor lokaal of regionaal georiënteerde bedrijven kunnen intergemeentelijke bedrijventerreinen een oplossing bieden.
- Voor de gemeente Woudenberg is een uitbreiding van 20 hectare bedrijventerrein voorzien.
- Deze uitbreiding is vooral bedoeld voor lokale bedrijven. Daarnaast is het mogelijk de uitbreiding, in lijn met het Strategisch Gebiedsperspectief (SGP) Vallei, voor een beperkt deel beschikbaar te stellen voor opvang vanuit de gemeente Scherpenzeel.
- Gekoppeld aan deze uitbreiding zal de ontsluiting van het bedrijventerrein moeten worden verbeterd (nieuw tracé).



Figuur 2 Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht 2005-2015



De Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015 – 2030, van juni 2009 beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het noordelijk deel van de provincie. Het plan is opgesteld door de gemeenten Utrecht, Amersfoort en Hilversum, het Bestuur Regio Utrecht, de Regio Amersfoort en gewest Gooi en Vechtstreek en de provincie Utrecht. De Ontwikkelingsvisie tracht te bezien hoe aan de grote vraag naar woningen en bedrijvenlocaties voldaan kan worden, op een wijze die recht doet aan eisen van kwaliteit, duurzaamheid en een integrale ruimtelijke visie. Voor Woudenberg wordt in deze visie de bouw van 2.000 woningen buiten bebouwd gebied in de regio Amersfoort als extra optie aangegeven als onderdeel van de woningbouwopgave in deze regio. Hierbij wordt aangegeven dat dit mogelijk de omlegging van de N224 noodzakelijk maakt. In de regio Amersfoort is ook een bruto uitbreidingsbehoefte van 87 hectare bedrijventerrein voorzien tot 2030.

Op lokaal niveau spelen twee plannen een rol. Het 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Woudenberg' van 25 september 2008 omvat ook het plangebied van deze structuurvisie. De huidige bestemming van de locatie is voornamelijk agrarisch. In de toelichting van het Bestemmingsplan bedrijventerrein Woudenberg wordt ook de uitbreiding van het bestaande terrein beschreven.

De Toekomstvisie Woudenberg 2015 gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Voor het bedrijventerrein Parallelweg en de uitbreiding daarvan is een voorbeelduitwerking opgesteld, 'Van bedrijventerrein naar bedrijvenpark'. Het streefbeeld voor Woudenberg is als volgt geschetst:

Het huidige bedrijventerrein uitbreiden en het bestaande gedeelte vernieuwen en herstructureren zodat als totaal een bedrijvenpark ontstaat, met een verzorgde vormgeving in het landschap.

Het nieuwe gedeelte, de uitbreiding, gebruiken om een doorstroom van bedrijven te krijgen en mogelijkheden te bieden die er nu niet zijn in Woudenberg. Bedrijven van het huidige bedrijventerrein en uit de bebouwde kom worden verplaatst naar het nieuwe deel. Voor de arbeidsintensieve bedrijven komen bedrijfsverzamelgebouwen.

Door het bieden van verplaatsingsmogelijkheden naar het bedrijvenpark van bedrijven die nu in de bebouwde kom zitten, krijgen de vrijkomende gronden andere functies, zoals woningbouw en verbetering van de openbare ruimte.

De vrijkomende ruimte op het bestaande bedrijventerrein maakt het mogelijk om met een vernieuwde en meer compacte inrichting het terrein op te waarderen en beter te benutten. Daardoor krijgen ook andere bedrijven een kans om uit te breiden of zich hier te vestigen.

Op het bestaande terrein en op het nieuwe gedeelte is concentratie van functies het streven, hierdoor is de beperkte ruimte het meest optimaal te benutten.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein in Woudenberg past binnen het lopende beleid. Bij de invulling van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met hetgeen in het beleidskader staat.

3 VISIE OP HOOFDLIJNEN

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Parallelweg in Woudenberg. De visie vormt een kader voor ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de laatste paragraaf worden de randvoorwaarden voor de inrichting benoemd.

3.2 AANLEIDING

Sinds 1999 speelt de revitalisering en uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein tussen de Parallelweg en het Valleikanaal in Woudenberg. Ten westen van de Parallelweg is een uitbreiding van circa 20 hectare voorzien. Hiervoor is in november 2003 het 'Stedenbouwkundig masterplan Bedrijvenpark Parallelweg' opgesteld door Arcadis. Volgens de huidige ideevorming moet de uitbreiding ruimte bieden om het bestaande bedrijventerrein te kunnen herstructureren en op termijn te komen tot één samenhangend, fraai vormgegeven bedrijventerrein in het landschap. Het terrein moet ook vestigingsruimte bieden aan bedrijven elders uit Woudenberg en 5 hectare is beschikbaar voor bedrijven uit Scherpenzeel.

In het 'Eindrapport haalbaarheidsonderzoek revitalisering en uitbreiding bedrijventerrein parallelweg Woudenberg' van 24 januari 2003 van Arcadis wordt de ruimtebehoefte van lokale ondernemers beschreven. Dit gebeurt op basis van de resultaten van een enquête van de gemeente Woudenberg, die verspreid is onder 430 bedrijven in de gemeente. In januari 2003 bedroeg de ruimtevraag 69.915 m². Er is ook aangegeven dat er interesse is voor meervoudig ruimtegebruik, gezamenlijk gebruik van parkeerterrein en een bedrijfsverzamelgebouw.

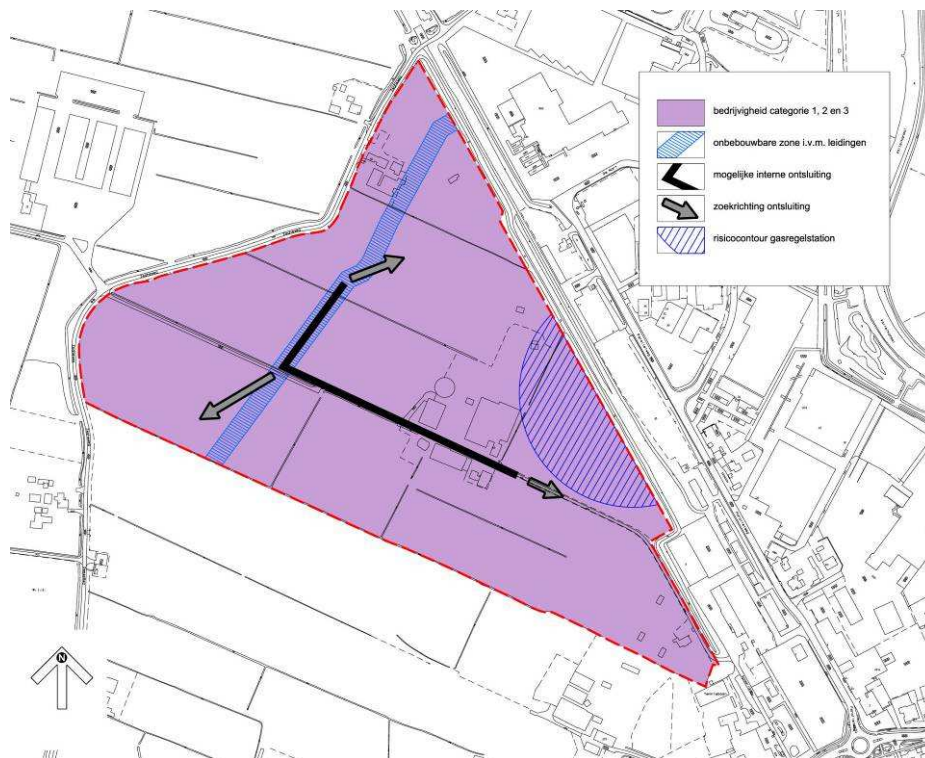
3.3 RUIMTELIJKE OPGAVE

De visie op hoofdlijnen op het toekomstige bedrijventerrein wordt bepaald door meerdere ruimtelijke, economische en milieukundige aspecten.

Als eerste stellen milieufactoren zoals water, externe veiligheid, geluid etc. eisen aan de inrichting. Daarnaast is de verkeerssituatie van belang voor het functioneren van het bedrijventerrein.

Een tweede belangrijke parameter voor de inrichting vormt de situering van bedrijven volgens de verschillende milieucategorieën. In het plangebied wordt ruimte geboden aan bedrijven van maximaal milieucategorie 3 (3.1 en 3.2). Dit soort bedrijven vereisen volgens de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten maximaal een afstand van 100 meter tot andere functies zoals wonen. Voor categorie 1 en 2 gelden afstanden van respectievelijk 10 en 30 meter. Het streven is om de zuidwestrand van het bedrijventerrein een kleinschalig en verzorgd aanzicht te geven met dit type bedrijvigheid wat meer op diensten gericht is.

De verschillende aspecten leiden tot enkele uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het bedrijventerrein in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan. Deze zijn in onderstaande kaart verbeeld.



Figuur 3 Ruimtelijke structuur bedrijventerrein Parallelweg Woudenberg

De wigvorm van het terrein vormt, samen met de bestaande wegen en de niet te bouwen zones, de belangrijkste basis voor de toekomstige inrichting van het nieuwe bedrijventerrein. De hoofdontsluiting ligt binnen het plangebied over de bestaande Spoorlaan en buigt in noordoostelijke richting af naar de Parallelweg. Gedeeltelijk overlapt de hoofdontsluiting hiermee het tracé van de rioolpersleiding en hogedrukgasleiding. De ontstane haakvorm kan op het omliggende wegennetwerk aangesloten worden in zuidelijke, westelijke en noordoostelijke richting. De precieze aansluiting op het omliggende wegennetwerk, waaronder de N224, wordt in een later stadium, bijvoorbeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan, nader onderzocht en bepaald.

Voor de invulling van groen en water op het terrein wordt aangesloten bij bestaande wegen en kavelstructuur. De minimaal benodigde oppervlakte aan open water, welke nodig is voor waterberging, wordt binnen en buiten het plangebied gezocht.

3.4 RANDVOORWAARDEN INRICHTING

Bij de uitwerking van een gedetailleerd inrichtingsplan dient ten minste rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden:

- Op het bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan bedrijven van maximaal milieucategorie 3 volgens de bedrijvenlijst van de meest recente uitgave 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG';

- Het tracé van de hogedrukaardgasleiding en de rioolpersleiding mogen niet bebouwd worden;
- Op het gebied binnen de risicocontour van het gasregelstation (Primagaz) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies geplaatst worden. Veel bedrijfsfuncties kunnen hierbinnen wel geplaatst worden. In de nadere planvorming voor het bedrijventerrein moet er rekening worden gehouden met het groepsrisico en de verantwoording daarvan;
- De groen- en waterstructuur moeten aansluiten op de bestaande wegenstructuur en kavelgrenzen;
- De interne ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein wordt op nader te bepalen wijze aangesloten op het omliggende wegennetwerk;
- Bij de ontwikkeling van de delen van het plangebied waar archeologische verwachtingen gelden, is archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden of archeologische bouwbegeleiding nodig;
- Voldoende waterberging moet aangelegd worden; en
- Uit nader onderzoek zal blijken aan welke eisen de inrichting moet voldoen vanuit de milieuaspecten bodemkwaliteit, geur, geluid, lucht, flora en fauna en externe veiligheid.

4 HAALBAARHEID

4.1 INLEIDING

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Parallelweg moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan om tot een goed en veilig functionerend gebied te komen. Deze randvoorwaarden komen voort uit ruimteclaims van reeds aanwezige functies in en om het plangebied, wet- en regelgeving en relevant beleid. In de visie zijn de tot nu toe bekende randvoorwaarden zo veel mogelijk verwerkt in de visie op hoofdlijnen op het plangebied (zie paragraaf 3.2).

In het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan, dat de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen diverse onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aan te tonen.

In de nu volgende paragrafen worden de relevante randvoorwaarden behandeld. Momenteel is zijn geen onoverkomelijke of niet inpasbare belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied als bedrijventerrein bekend.

4.2 ONTSLUITING

Om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein te garanderen, is een goede ontsluiting noodzakelijk. In het geval van bedrijvigheid is met name een goede toegankelijkheid voor bezoekers en vrachtverkeer van belang. Hierin kan deels worden voorzien met openbaar vervoer en langzaam verkeersroutes, maar vooral met een functionele verkeersstructuur die in meerdere richtingen aansluit op de het omliggende wegennetwerk.

De aanleg van een bedrijventerrein in het plangebied kan leiden tot een te hoge verkeersbelasting op de huidige provinciale weg N224. De provincie Utrecht stelt daarom in haar streekplan 2005 – 2015 dat gekoppeld aan de uitbreiding van het bedrijventerrein de ontsluiting van het bedrijventerrein moeten worden verbeterd (nieuw tracé). De structuurvisie wordt op dit punt nader uitgewerkt, voordat een bestemmingsplan voor het plangebied wordt vastgesteld.

4.3 MILIEU

4.3.1 *Bodemkwaliteit*

In 2003/2004 is reeds verkennend onderzoek gedaan naar de bodem- en grondwaterkwaliteit in het plangebied.

De conclusie luidt dat geen beperkingen bestaan ten aanzien van de beoogde functie in het plangebied.

4.3.2 *Archeologie*

In 2004 is een inventariserend archeologisch onderzoek verricht in het plangebied. Een deel van het plangebied heeft een verstoord bodemprofiel waar een lage verwachtingswaarde aan is toegekend. In de niet verstoorde gronden komt in de zuidrand van het onderzoeksgebied een Middeleeuws esdek voor maar zijn enkel archeologische indicatoren uit de Nieuwe Tijd gevonden. Hierdoor kan er 'nauwelijks van archeologische vindplaatsen worden gesproken' en is het volgende advies gegeven:.

Bij constatering van een intact bodemprofiel in combinatie met de afwezigheid van archeologische indicatoren kan in het vervolgtraject volstaan worden met een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden die aan de ontwikkeling van het terrein vooraf gaan. De gebieden waar het bodemprofiel van is verstoord hoeven niet nader te worden onderzocht of te worden beschermd. Voor het gebied met het intacte Middeleeuwse esdek wordt aanbevolen onderzoek te doen door middel van archeologische bouwbegeleiding.

4.3.3 *Water*

In het rapport 'Waterhuishoudingsplan op hoofdlijnen bedrijventerrein Parallelweg' van 18 september 2003 worden de noodzakelijke inrichtingseisen voor het aspect water beschreven. Door de aanleg van voldoende watergangen op het nieuwe bedrijventerrein of daarbuiten kan ook wateroverlast op het bestaande terrein weggenomen worden. De belangrijkste inrichtingsvoorstellen betreffen:

- benodigd water aanleggen in het nieuwe bedrijventerrein;
- aan- en afvoer van het bestaande bedrijventerrein aanpassen;
- het rioelstelsel in het bestaande bedrijventerrein verbeteren; en
- extra water graven in het bestaande bedrijventerrein.

Het rapport stelt tevens voor om nader onderzoek te verrichten naar bijvoorbeeld het voorkomen van kwel. Dit is noodzakelijk om aan de watertoets te voldoen, die deel uit zal maken van het op te stellen bestemmingsplan.

4.3.4 *Flora en fauna*

Het plangebied en de omgeving ervan zijn globaal onderzocht wat betreft flora en fauna. Het gebied Liniedijk, Valleikanaal en de voormalige spoordijk zijn door de provincie Utrecht als Ecologische verbindingzones aangewezen. Het gedeelte spoordijk tussen de Zegheweg en de N224 valt echter niet binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en heeft daardoor geen beschermde status. Het bedrijventerrein valt niet onder de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Wat betreft soortenbescherming moet in het kader van het bestemmingsplan gericht bureau- en veldonderzoek worden gedaan. Het is op voorhand niet de verwachting dat flora en fauna belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

4.3.5 *Lucht*

De luchtkwaliteit voor de gebruikers van het terrein en de omwonenden van het terrein mag de geldende milieunormen niet overschrijden. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een luchtkwaliteitsonderzoek verricht.

4.3.6 *Geur*

In opdracht van de gemeente Woudenberg is de Gebiedsvisie ten behoeve van verordening geurhinder en veehouderij opgesteld door SRE Milieudienst. Deze gebiedsvisie van 27 februari 2010 geeft inzicht in de heersende geursituatie en de geursituatie van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gebiedsvisie behandelt de geursituatie voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein. Naast noordwest-grens van het plangebied valt een geurcontour van een veehouderijbedrijf. Het betreft de contour voor een voorgrondbelasting van $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, wat overeen komt met 11 procent geurgehinderden. De grens van het plangebied is afgestemd op de genoemde geurcontour om maximale ruimte te geven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

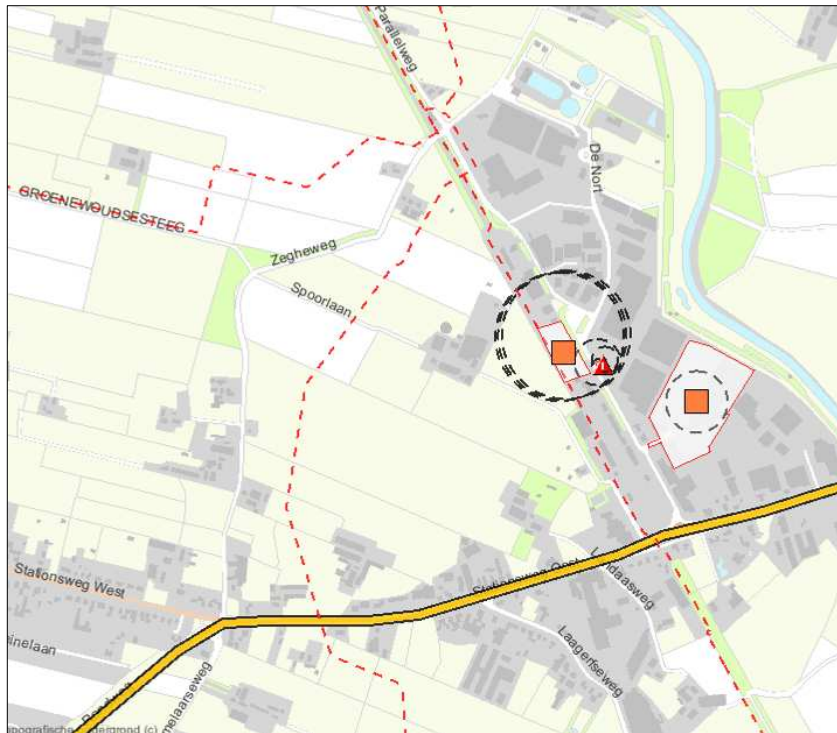
4.3.7 *Geluid*

In het kader van het bestemmingsplan wordt onderzoek verricht naar de effecten van het bedrijventerrein op de verkeersbelasting en eventuele geluidhinder op omwonenden, veroorzaakt door het bedrijventerrein enerzijds en verkeer anderzijds.

4.3.8 *Externe veiligheid*

In het plangebied liggen twee ondergrondse leidingen met elk een strook met recht van opstal van 8 meter gemeten naar weerszijden uit het hart van de leiding. Het gaat om een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie en een rioolpersleiding richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Parallelweg. De leidingen liggen globaal naast elkaar waardoor er in het plangebied een strook van ongeveer 20 meter breed niet bebouwd mag worden. De breedte van de strook varieert enigszins omdat de leidingen niet volledig parallel liggen. Buiten het plangebied, evenwijdig aan de parallelweg en langs het meest oostelijke stuk van de Zegheweg, liggen een tweede en een derde hogedrukaardgasleiding van de Gasunie. Deze hebben niet tot nauwelijks invloed op de inrichting van het plangebied.

Naast het plangebied staat een Gasregelstation (BRZO) van Primagaz Nederland BV. Dit station is gevestigd aan de Parallelweg nummer 6 in Woudenberg. Er liggen drie opslagtanks met ieder een plaatsgebonden risicocontour van 125 meter. Binnen deze risicocontour kunnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies, zoals kantoren, gevestigd worden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Het Gasregelstation is op de huidige locatie tot 2018 gevestigd. Tot dan loopt de huurovereenkomst voor het gebruik van de grond.



*Figuur 4 Risicokaart ter hoogte van het plangebied
(bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=utrecht>)*

5 UITVOERBAARHEID

5.1 INLEIDING

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. Dit wordt ook wel de *uitvoeringsparagraaf* genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Er is aandacht voor de economische uitvoerbaarheid, de wijze van uitvoering en voor de planning. Het volgende hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar, in samenwerking met de gemeente. Daartoe zijn ook al afspraken gemaakt. Het is de bedoeling om aan de hand van ook in deze structuurvisie ontwikkelde uitgangspunten te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

In een nog te sluiten overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij zullen afspraken worden gemaakt over kostenverdeling en het verhaal van kosten. Het algemene standpunt van de gemeente is dat aan de realisatie van een particulier initiatief geen kosten voor de gemeente zijn verbonden (zowel plankosten als ook (ambtelijke) voorbereidingskosten). In geval niet gekomen wordt tot een minnelijk afspraak in de vorm van een anterieure overeenkomst, dan heeft de gemeente alsnog de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) exploitatieplan op te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Beide zaken spelen parallel aan een nieuw bestemmingsplan dat moet worden vastgesteld om een bedrijventerrein mogelijk te kunnen maken.

5.3 WIJZE VAN UITVOERING

De structuurvisie biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om het genoemde project te realiseren. De realisatie van het bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt via een nog op te stellen bestemmingsplan of andere ruimtelijke planvormen.

Het particuliere initiatief voor de realisatie van het bedrijventerrein zal worden getoetst aan deze visie en beoordeeld op basis van wet- en regelgeving. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente ten aanzien van bedrijventerreinen moet in takt blijven en het initiatief moet voldoen aan wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze structuurvisie staat alleen de mogelijkheid van inspraak open. Op het moment dat ontwikkelingen, die voortvloeien uit deze structuurvisie, concreet wor-

den, staan bij het bestemmingsplan meer mogelijkheden open om reacties kenbaar te maken. Immers, alleen het bestemmingsplan is rechtstreeks bindend voor burgers.

5.4 PLANNING

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal in fasen geschieden. Hierbij zal rekening gehouden worden met de termijn waarop het Gasregelstation aanwezig is. Het huurcontract loopt tot 2018.

De eerste fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal aansluiten bij het huidige bedrijfsterrein en aan de huidige infrastructuur. Hierdoor wordt de bebouwing compact gehouden en zoveel mogelijk van het landschap zo lang mogelijk open gehouden. De volgende fase zal hier weer op aansluiten enz.

Bij een dergelijke fasering is direct ruimte beschikbaar voor alle categorieën bedrijven op de juiste plaats volgens de globale inrichting. Daarnaast kan met de opbrengsten van de eerste bedrijven de verdere ontwikkeling in de latere fase worden gefinancierd.

6 OVERLEG EN INSpraak

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de procedure van de structuurvisie toegelicht en naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid gekeken.

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking voor burgers. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is een structuurvisie dan ook grotendeels vorm- en procedurevrij. Er is hierdoor onder andere geen mogelijkheid voor het instellen van beroep. De enige procedurele verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening is dat burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een structuurvisie worden betrokken. In de structuurvisie moet de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken namelijk worden verantwoord.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De gemeente Woudenberg betreft haar burgers bij de structuurvisie in de vorm van inspraak op de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie wordt hiertoe vanaf 5 mei gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De gemeente sluit hiervoor wat betreft de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie aan op haar gemeentelijke inspraakverordening. Binnen de inzage termijn is één reactie binnen gekomen, deze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de structuurvisie. Zie voor de volledige inspraakreactie en de reactie daarop de Inspraaknota.

Conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening wordt de visie bovendien als een digitaal bestand beschikbaar gesteld. Bovendien wordt de visie toegezonden aan de relevante instanties, zoals het waterschap, de provincie en omliggende gemeenten. Zij kunnen eveneens hun reactie kenbaar maken. Van de Provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Eem en de gemeente Scherpenzeel zijn de volgende reacties ontvangen.

Provincie Utrecht

De structuurvisie geeft geen aanleiding voor het indienen van een verdere inspraakreactie. Wel wijst de provincie er op dat er in 2009 door de provincie een nieuw waterplan is vastgesteld. Ten aanzien van externe veiligheid wordt er op gewezen dat bij de invulling van het gebied goed opgelet moet worden dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden in verband met risicocontouren van de bestaande risicobronnen. Het is verstandig om in de categorie bedrijvigheid geen kantoren op te nemen gelet op de groepsrisico zone.

Waterschap Vallei en Eem

Ten aanzien van het ontwerp van de structuurvisie merkt het waterschap op dat de belangen van het waterschap op een goede manier zijn verwoord. Namelijk dat:

- Het tracé van de riooltransportleiding niet mag worden bebouwd en;
- Er voldoende waterberging in het plangebied gerealiseerd dient te worden.

Wel merken zij op dat het waterhuishoudingsplan, genoemd in § 4.3.3., dateert van 2003.

De beschreven principes zijn nog wel actueel maar de waterhuishoudkundige situatie is in de loop der tijd gewijzigd. Zo zal in de toekomst het effluent van de RWZI gaan lozen op de Oude Luntersebeek. Ook benadrukt het waterschap dat zij graag mee willen denken over de waterhuishoudkundige inrichting van het toekomstige bedrijventerrein.

Gemeente Scherpenzeel

De gemeente Scherpenzeel staat positief tegenover de in de structuurvisie aangegeven ontwikkeling in dit gebied en menen dat een uitbreiding van het bedrijventerrein een positieve ontwikkeling is voor Woudenberg en omgeving. Zij hebben kennis genomen van het feit dat het terrein ook vestigingsruimte moet bieden aan bedrijven uit Scherpenzeel. De uitbreiding van het bedrijventerrein omvat een oppervlakte van 20 hectare. Er wordt niet aangegeven hoeveel terrein er beschikbaar is voor Scherpenzeelse bedrijven. In de onderlinge contacten is hierover een oppervlakte genoemd van 5 hectare. Graag wil Scherpenzeel dit verwoord zien in de structuurvisie.

Het bedrijventerrein is vanaf Scherpenzeel en Woudenberg te bereiken via de N224. Dit zijn wegen die ook de ontsluiting vormen naar de dorpen toe. Door realisatie van het bedrijventerrein zal het aantal verkeersbewegingen op de N224 toenemen en hiermee ook de verkeersdruk richting Scherpenzeel. Er wordt een studie verricht naar de verkeersontwikkeling op de N224. De gemeente Scherpenzeel verzoekt rekening te houden met het eindresultaat van deze studie en ook aandacht te besteden aan de toenemende verkeersdruk op de N224 door de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De aandachtspunten van de bovenstaande partijen zullen worden meegenomen bij de opstellen van een bestemmingsplan als onderzoeks-aandachtspunten. De opmerking van de gemeente Scherpenzeel over de 5 hectare voor Scherpenzeelse bedrijven wordt in de tekst opgenomen.

7 STRUCTUURBEELD

