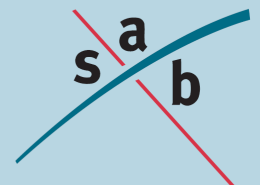


Bestemmingsplan

Stationsweg Oost 158 en 160

Gemeente Woudenberg

Datum: 20 april 2017
Projectnummer: 160304.01
ID: NL.IMRO.0351.StationswegOost158-vg01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Flora en fauna	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Geur	21
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	28
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10	Verkeer en parkeren	31
4.11	Niet gesprongen explosieven (NGE's)	31
4.12	Kabels en leidingen	32
5	Plansystematiek	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Dit bestemmingsplan	34
6	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Procedure	38
7.1	Overleg	38
7.2	Zienswijzen	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Haalbaarheidsonderzoeken 'bedrijven en milieuzonering', wegverkeers-
lawaai en geurhinder veehouderijen
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek

1 Inleiding

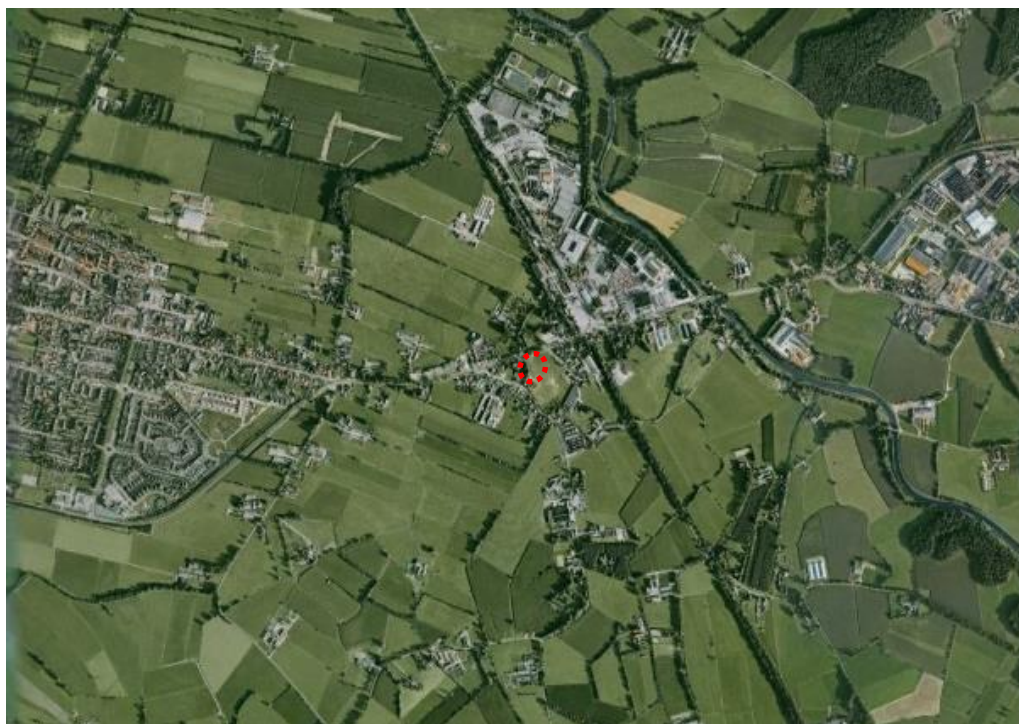
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Stationsweg Oost 158 in Woudenberg bevindt zich een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf aan de Klein Landaas 9. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere burgerwoning. Daarnaast wordt op een braakliggend terrein ter plaatse van de Stationsweg Oost 160 een nieuwe burgerwoning gerealiseerd.

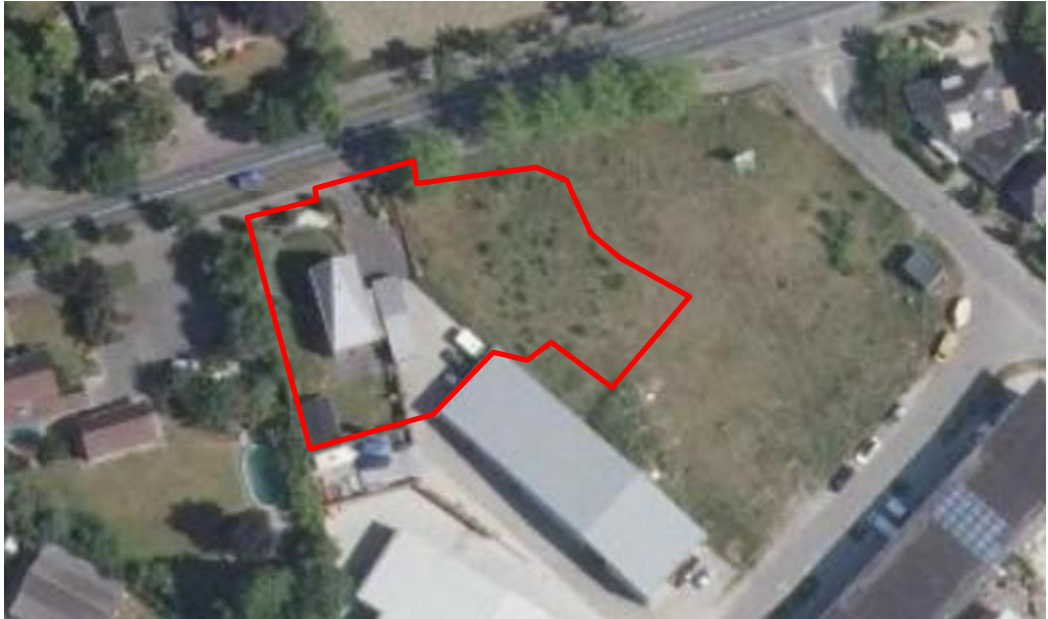
De initiatiefnemer heeft ten behoeve van bovenstaande wensen bij de gemeente Woudenberg een principeverzoek ingediend. Op 15 juni 2016 heeft de gemeente aangegeven positief tegenover het verzoek van de initiatiefnemer te staan. Men stelt daarbij als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader waarin het plangebied een reguliere woonbestemming krijgt en zo de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten oosten van Woudenberg. Het betreft een deel van het voormalige Wetro-terrein dat opnieuw wordt ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Stationsweg Oost (de provinciale weg N224). Ten oosten van het plangebied bevinden zich bestaande woningen, ten zuiden (uitgeefbaar) industrieterrein en ten oosten de Landaasweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



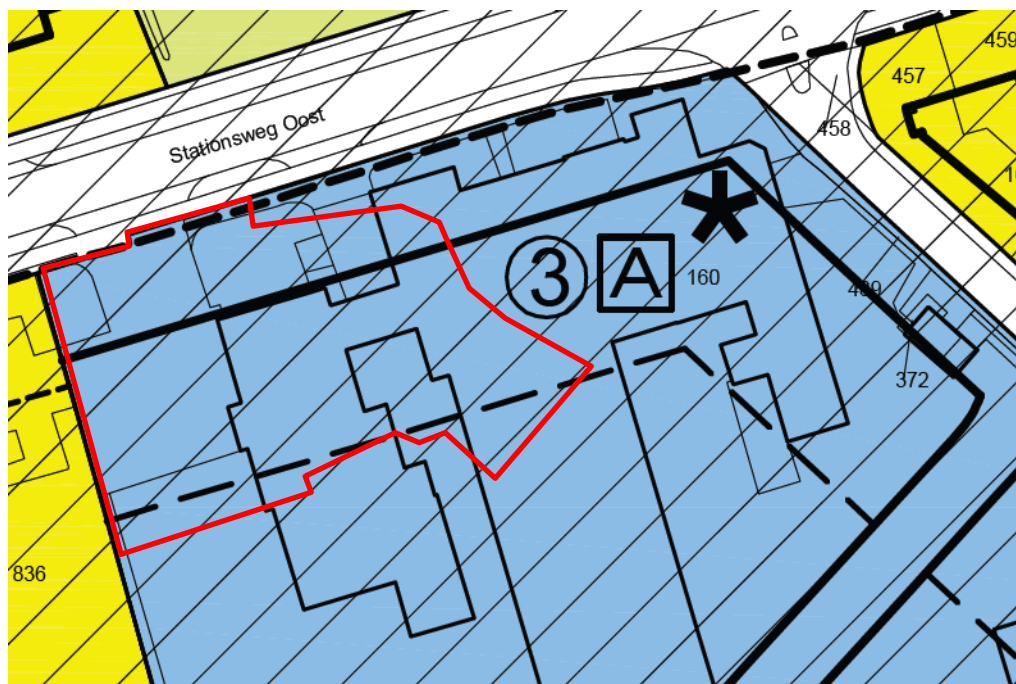
Globale ligging plangebied (rood, bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Woudenberg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Woudenberg op 25 september 2008. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B2-'. Het gebied is specifiek aangewezen voor woon-/werkenheden. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Woudenberg' met globale aanduiding plangebied (in rood)

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens een burgerwoning te realiseren. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Beide ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en een overzicht van de gevoerde procedure (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

In 1886 is ten noordoosten van het plangebied (ongeveer ter plaatse van de rotonde aan de Stationsweg-Oost) het Station aan de spoorlijn Amersfoort-Kesteren geopend. Hierna ontstonden nabij het station industriële activiteiten. Het Wetro-terrein is als gevolg van de industriële activiteiten ontstaan, hier is namelijk een fabriek gebouwd. Ten noorden van de Stationsweg-Oost is ook bedrijvigheid ontstaan. Tussen deze bedrijvigheid zijn in de loop der jaren woningen ontwikkeld. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat het karakter van het projectgebied en de omgeving grotendeels wordt bepaald door de afwisseling tussen wonen en werken. In de omgeving zijn verschillende bedrijven met dienstwoningen en zelfstandige woningen gesitueerd.

Plangebied

Ter plaatse van het plangebied heeft in het verleden de Roomboterfabriek “De Vooruitgang” gestaan. Op onderstaande foto is de roomboterfabriek weergegeven.



Roomboterfabriek “De Vooruitgang” (bron: Utrechtaltijd.nl)

Op de navolgende afbeeldingen zijn historische topografische kaarten weergegeven. Hierop is te zien dat na de sloop van de roomboterfabriek het gebied in gebruik is geweest door een transportbedrijf, “de Wetro”. Hierna heeft het gebied enige tijd braak gelegen. Enkele jaren geleden is er ten behoeve van het achterliggende bedrijf aan de Klein Landaas 9 ter hoogte van de Stationsweg Oost 158 een bedrijfswoning gebouwd.



Historische topografische kaarten plangebied; vanaf linksboven 1945, 1965, 1985, 2015 met aanduiding plangebied in geel (bron: Topotijdreis.nl)

Het plangebied heeft nu de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B2-', dit houdt in dat er enkel bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogen worden gevestigd. Het gebied is tevens aangewezen als locatie voor woon-/werkenheden. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven; een installatiebedrijf, een bedrijf dat handelt in automaterialen en een bedrijf dat gespecialiseerd is in verspaningstechniek.

Op onderstaande afbeelding is een impressie van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Impressie van het plangebied (bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie

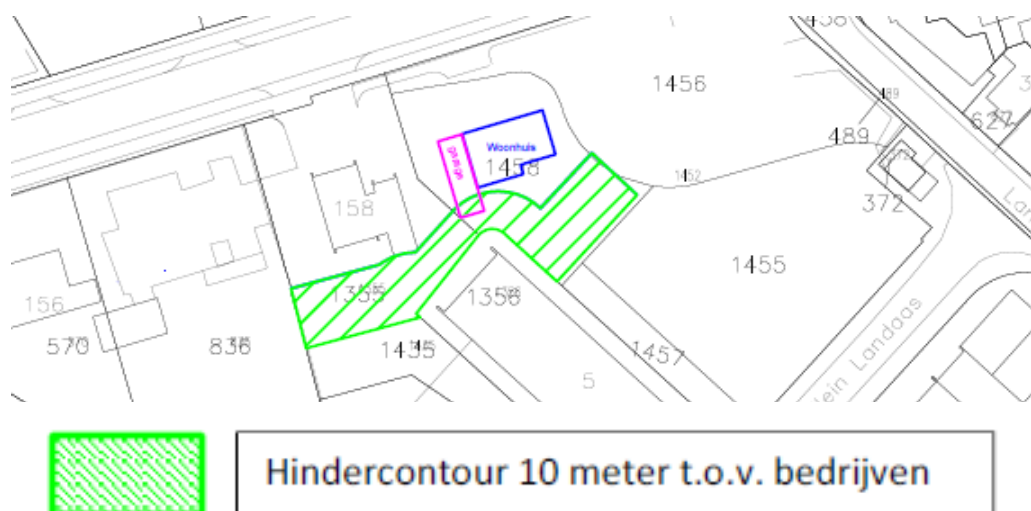
De woning aan de Stationsweg Oost 158 zal worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft uitsluitend een functionele wijziging. Ten oosten hiervan zal ter plaatse van de Stationsweg Oost 160 een nieuwe burgerwoning worden gebouwd.

Woningbouw is een passende ontwikkeling voor het gebied, aangezien de Stationsweg Oost een bestaand lint met woningbouw betreft. Daarnaast laat de huidige bestemming voor deze locatie al woon-/werkseenheden toe. De nieuw te bouwen woning sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan op de bestaande woning.

De woning wordt vanwege de uitkomsten van de uitgevoerde milieuonderzoeken niet op dezelfde manier ten opzichte van de Stationsweg Oost gesitueerd. Daarnaast is een deel van het perceel Klein Landaas 9 onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit deel heeft een aanduiding 'bedrijf uitgesloten' gekregen zodat hier geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

In navolgende afbeelding is de richtafstand te opzichte van de betreffende bedrijven weergegeven. Binnen het groen gearceerde gedeelte zijn geen (nieuwe) woonbestemmingen mogelijk. Aan de hand hiervan is een indicatieve situering van de nieuwe woning op het perceel ingetekend. De woning is op de afbeelding indicatief ingetekend. Het is zodanig gepositioneerd dat:

- 1) de woning is gelegen buiten de richtafstand van de omliggende bedrijven, en;
- 2) de gevelrooilijn van de nieuwe woning gelijk ligt ten opzichte van de gevelrooilijn van de omliggende bestaande woningen.



Hindercirkels bedrijven ten zuiden van Stationsweg Oost 158 en 160

De maximale bouw- en goothoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 9 en 6 meter. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Ontsluiting vindt plaats via de Stationsweg Oost.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofd-doelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van de percelen aan de Stationsweg Oost 158 en 160. Beide percelen krijgen een woonbestemming. Ter plaatse van de Stationsweg Oost 158 wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en ter plaatse van de Stationsweg Oost 160 is sprake van een nieuw te bouwen burgerwoning.

Voor dit initiatief is in de SVIR geen specifiek ruimtelijk beleid van toepassing. Het initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten uit de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

In het Barro worden geen regels genoemd die direct op deze ontwikkeling van toepassing zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

In de provinciale ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie Utrecht de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Utrechtse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In dit geval is deels sprake van functieverandering van bedrijf naar wonen en deels sprake van een toevoeging van een woning. Met het voornemen wordt slechts één woning in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit project wordt om deze reden niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen. De actuele behoefte aan de woningen dient echter nog wel te worden aangetoond. Dit gebeurt in de volgende paragrafen. Daaruit blijkt dat de woning voorziet in een actuele behoefte. De ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In 2016 wordt de PRS herijkt en wordt deze in zijn geheel opnieuw vastgesteld.

De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Vitale dorpen en steden

In dit geval is de pijler 'vitale dorpen en steden' van belang. Zoals uit navolgende uitsnede blijkt is het plangebied gelegen binnen 'binnenstedelijke woningbouw'.



Uitsnede kaart 'Wonen en werken'; binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de gemeente het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Ten aanzien van het stedelijk programma voor Woudenberg meldt de structuurvisie het volgende: "Voor de gemeente Woudenberg wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1150 woningen, waarvan 150 woningen in het stedelijk gebied, met name op de locatie Groene Woud. Buiten de rode contour wordt de ontwikkeling voorzien van 1000 woningen ten oosten van de kern, waarvan 75 woningen als afronding van het project Groene Woud (fase 5)".

Overstroombaar gebied

De provincie Utrecht wil overstromingen voorkomen. Maar als het ondanks maatregelen toch misgaat, willen we wel goed voorbereid zijn. Daarom verplichten wij bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur in het ruimtelijk plan aan te geven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

Toetsing

Onderhavig plan maakt een functieverandering mogelijk van bedrijf naar wonen op een binnenstedelijke locatie in de gemeente Woudenberg. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. Er is echter geen sprake van een grootschalige bouwlocatie. Het project leidt niet tot een verhoging van de overstromingsrisico's. Door de ontwikkeling neemt het aantal personen in het plangebied nauwelijks toe.

Het plan sluit aan bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. De herijking heeft geen gevolgen voor het plan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. In 2016 wordt de PRV herijkt en wordt deze in zijn geheel opnieuw vastgesteld.

De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling

Eén van de provinciale belangen is het zijn vitale dorpen en steden. Hierbinnen is het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling een aspect. Binnenstedelijke ontwikkeling, inclusief transformatie en herstructurering en de aanpak van leegstand, heeft bovengemeentelijke aspecten, omdat de provincie Utrecht te maken heeft met regionale markten voor wat betreft woon- en werklocaties. Het gaat daarbij om regionale afstemming en het creëren van een gelijk speelveld in alle gemeenten.

Overstroombaar gebied

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden.

Toetsing

Onderhavig plan maakt een functieverandering mogelijk van bedrijf naar wonen op een binnenstedelijke locatie in de gemeente Woudenberg. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

Het plan sluit aan bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De herijking heeft geen gevolgen voor het plan.

3.2.3 Provinciale Milieuverordening

Provinciale Staten heeft op 4 februari 2013 de Provinciale Milieuverordening 2013 (PMV) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. In de verordening zijn o.a. waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en 100-jaarsaandachtsgebieden opgenomen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de boringvrije zone van de drinkwaterproductielocatie Woudenberg van Vitens. Een boringvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Woudenberg van Vitens. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Woudenberg. De boringvrije zone is door de provincie Utrecht ingesteld. Binnen deze zone is een kleilaag in de bodem aanwezig die niet doorboord mag worden. Daarmee is de kwaliteit van het diepere grondwater beschermd tegen verontreinigingen. De provincie Utrecht stelt in haar Provinciale Milieuverordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

De aanduiding boringvrije zone is opgenomen in regels en op de verbeelding. Volgens de Provinciale Milieuverordening 2013 zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 10 meter of meer, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, niet toegestaan, tenzij Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing verlenen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Gemeente Woudenberg 2030

Op 23 april 2013 is de Toekomstvisie Woudenberg 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van de gewenste toekomstige kwaliteiten voor wonen, werken en recreëren in Woudenberg. Een visie op ruimtelijke ontwikkelingen in de landbouw, natuur en landschap; economische ontwikkelingen in werkgelegenheid en bereikbaarheid; en maatschappelijke ontwikkelingen in de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente.

In de Toekomstvisie zijn vijf kwaliteitspijlers benoemd om bij nieuwe ontwikkelingen/veranderingen goed een afweging te kunnen maken. Deze kwaliteitspijlers zijn:

- 1 duurzaamheid in de tijd;
- 2 identiteit en pluriformiteit van Woudenberg;
- 3 betrokkenheid, verantwoordelijkheid en samenwerking;
- 4 leefbaarheid;
- 5 beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de bebouwde kom is uitgangspunt een goed woon- en leefklimaat te blijven bieden, ook bij de veranderende behoeften en wensen van onze inwoners. Daarom wordt gestreefd naar bebouwing die het karakter van het dorp versterkt en wordt veel aandacht gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte. Zorgvuldigheid, samengaan van 'rood' (bebouwing) en 'groen' (beplanting, sportcomplexen), de beeldkwaliteit en aandacht voor ontmoetingsplekken gaan hierbij hand in hand met aspecten van welzijn, samenlevingsopbouw, verenigingsleven en de bevordering van sociale activiteiten.

Voor het leefklimaat binnen de bebouwde kom, de bebouwing en de samenleving zijn in de toekomstvisie meerdere hoofdkeuzes gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is de hoofdkeuze 'afronding van het dorp en inbreiding, meer variatie in type woningen' het meest relevant.

Andere hoofdkeuzes van toepassing op de bebouwde kom betreffen:

- Veiligheid en preventiebeleid;
- Het stimuleren van sociale samenhang;
- Woudenberg ook levendig voor jong en oud;
- Verschuivingen in de zorg;
- Volksgezondheid;
- Sport als belangrijk onderdeel van leefbaarheid;
- Met verenigingen en andere openbare voorzieningen werken aan vrijwilligersbeleid;
- Milieuzorg als gezamenlijke verantwoordelijkheid;
- Economie en bedrijvigheid: ruimte voor Woudenbergse bedrijven;
- Verkeer en vervoer.

Toetsing

Onderhavig plan maakt een functieverandering mogelijk van bedrijf naar wonen op een binnenstedelijke locatie in de gemeente Woudenberg. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee is sprake van inbreiding. Het plan sluit daarmee aan op de Toekomstvisie.

3.3.2 Woonvisie Woudenberg 2013+

Op 23 mei 2013 is de Woonvisie 2013+ door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie worden de ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde in beeld gebracht en de belangrijke uitdagingen en opgaven geschetst met betrekking tot het wonen in Woudenberg. Naast kwantitatieve aspecten wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het wonen aangezien de woonconsument veel keuzevrijheid heeft op de woningmarkt.

De veranderde woningmarkt en de economische en demografische ontwikkelingen in Nederland zijn ook zichtbaar in Woudenberg. Er treedt gezinsverdunding op, de vergrijzing neemt toe, het aantal inwoners stabiliseert en er ontstaan knelpunten in de lokale markt. Deze knelpunten zijn:

- 1 Gebrekkige doorstroming;
- 2 De afwezigheid van voldoende goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en gezinnen;
- 3 Lage verhuiscapaciteit onder senioren.

De Woonvisie 2013+ Woudenberg anticipeert op de demografische ontwikkelingen van de verschillende doelgroepen:

- het vrijwel gelijk blijven van het aantal starters tot aan 2025;
- huishoudensverduunning en afname van het aantal gezinnen;
- vergrijzing en daarmee een toename van het aantal 55 plussers en (op termijn) minder vitale ouderen en zorgbehoevenden.

Om de woningmarkt meer in lijn te brengen met de huidige marktsituatie wordt het programma in deze woonvisie bijgesteld. Niet programmatisch, maar door te temporeren, ontwikkelingen met elkaar af stemmen (minder ad-hoc) en gefaseerd, kleinschaliger en (meer) vraaggericht naar doelgroep te ontwikkelen. Hierdoor wordt met kleinere stappen op termijn hetzelfde programma bereikt en de doorstroming verbeterd. Bovendien worden sterke schommelingen in het kwantitatieve nieuwbouwaanbod voorkomen en kan er sneller ingespeeld worden op veranderende marktomstandigheden.

Een gefaseerde marktbenadering bij nieuwe gronduitgifte en ontwikkelingslocaties is noodzakelijk komende jaren. Door kleinschaliger en meer gefaseerd te kunnen ontwikkelen (over langere looptijd) en daar vooral ook de mogelijkheden toe te bieden zijn gemeente, corporatie en marktpartijen flexibeler om te reageren op marktontwikkelingen.

Toetsing

Onderhavig plan maakt een functieverandering mogelijk van bedrijf naar wonen op een binnenstedelijke locatie in de gemeente Woudenberg. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De inrichting van dit bestemmingsplan sluit aan bij de boodschap van de woonvisie: de ontwikkeling betreft een kleinschalige, vraaggerichte ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3.3 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de Structuurvisie Woudenberg 2030 staat over de locatie Woudenberg Oost, waar het plangebied onderdeel van uit maakt:

Ten oosten van de kern Woudenberg ligt Woudenberg Oost. Een gebied dat tot ontwikkeling werd gebracht dankzij de aanleg van de spoorlijn tussen Kesteren en Amersfoort (voormalige PON-lijn) en de komst van het station Woudenberg-Scherpenzeel. Het station lag op de grens van de twee gemeenten. Ook nu nog is dit gebied een aparte enclave met woon- en bedrijfsbebouwing langs een aantal linten die aantakken op de huidige N224. Het bedrijventerrein Parallelweg ligt tussen de voormalige spoorlijn en de Grebbelinie en het Valleikanaal.

Multifunctionele en integrale ontwikkelingsopgave bestaande uit:

- Herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg en transformatie van bedrijven op de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk);
- Initiatief voor ontwikkeling van een concentratie consument georiënteerde bedrijven;
- Op de lange termijn uitbreiding van 20 ha bedrijventerrein;
- Bouw van maximaal 1.000 woningen in een nieuwe woonwijk;
- Ontwikkeling van een bij de bovenstaande opgaven passende verkeersontsluiting op de N224.

De toekomstige ontwikkelingen voor Woudenberg Oost hebben een zodanig ruimtebeslag dat de kern Woudenberg en Woudenberg Oost aan elkaar groeien. Daarmee verdwijnt het tussengelegen agrarisch landschap. De N224 zal binnen de bebouwde kom komen te liggen. Deze behoud haar stroomfunctie en krijgt twee nieuwe ontsluitingen.

De spoordijk en de Grebbelinie zijn belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap en blijven behouden bij de ontwikkeling van Woudenberg Oost. De spoordijk snijdt dwars door het gebied en begrenst het bedrijventerrein aan de westzijde. De Grebbelinie vormt de grens aan de oostzijde. Beide zijn tevens ecologische verbindingszone. Ter hoogte van Woudenberg Oost heeft de spoordijk haar functie als ecologische verbindingszone verloren en wordt er ten noorden (via de Zegheweg) en ten zuiden (onder de N224, buiten het plangebied) een bypass gemaakt naar de Grebbelinie.

Toetsing

Onderhavig plan maakt een functieverandering mogelijk van bedrijf naar wonen op een binnenstedelijke locatie in de gemeente Woudenberg. Daarnaast wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Woningbouw wordt als een passende functie gezien voor Woudenberg Oost. Het plan sluit daarmee aan op de Structuurvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Een verkennend bodemonderzoek kan in dat geval uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.2 Toetsing

In oktober 2016 is door Rouwmaat Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Op een de locatie onder de klinkerverharding is een gebroken puinverharding. De puinverharding is in dit onderzoek niet separaat onderzocht. Tijdens de terreininspectie is echter wel een visuele controle op de verharding uitgevoerd. Bij deze inspectie zijn geen asbestverdachte materialen aan de oppervlakte aangetroffen. Het puin heeft de textuur van puingranulaat, welke normaliter door een erkende leverancier geleverd wordt. Bij het vooronderzoek zijn verder geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 190 cm-mv voor peilbuis 1. Het is bekend dat in de grond en het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen. Gezien de lichtverhoogde gehalten wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.2.2 Toetsing

In oktober 2016 is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Deze gebieden zijn niet aanwezig binnen een straal van 3 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Rijntakken en ligt op ongeveer 9 kilometer ten zuiden van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 10 kilometer afstand. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van deze nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het dichtstbijzijnde gedeelte van de EHS bevindt zich op ongeveer 315 meter van het plangebied. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een ganzenrustgebied of een weidevogelkerngebied. Vanwege de afstand van het plangebied tot de EHS, de kleine ruimtelijke ingreep, een tussenliggende weg en tussenliggende bedrijvigheid, zijn er door de beoogde plannen geen negatieve effecten te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze nabijgelegen gebieden.

Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot gebieden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet 1998 en EHS wordt niet noodzakelijk geacht. Het plan heeft geen negatief effect op deze gebieden. Om die reden staat het aspect gebiedsbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en de Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.2.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is voor het toetsen van het woon- en leefklimaat van de voormalige agrarische bedrijfs-woning de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert.

4.3.2 Toetsing

In oktober 2016 is door SAB een haalbaarheidsonderzoek 'bedrijven en milieuzonering', wegverkeerslawaaai en geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn in deze paragraaf weergegeven.

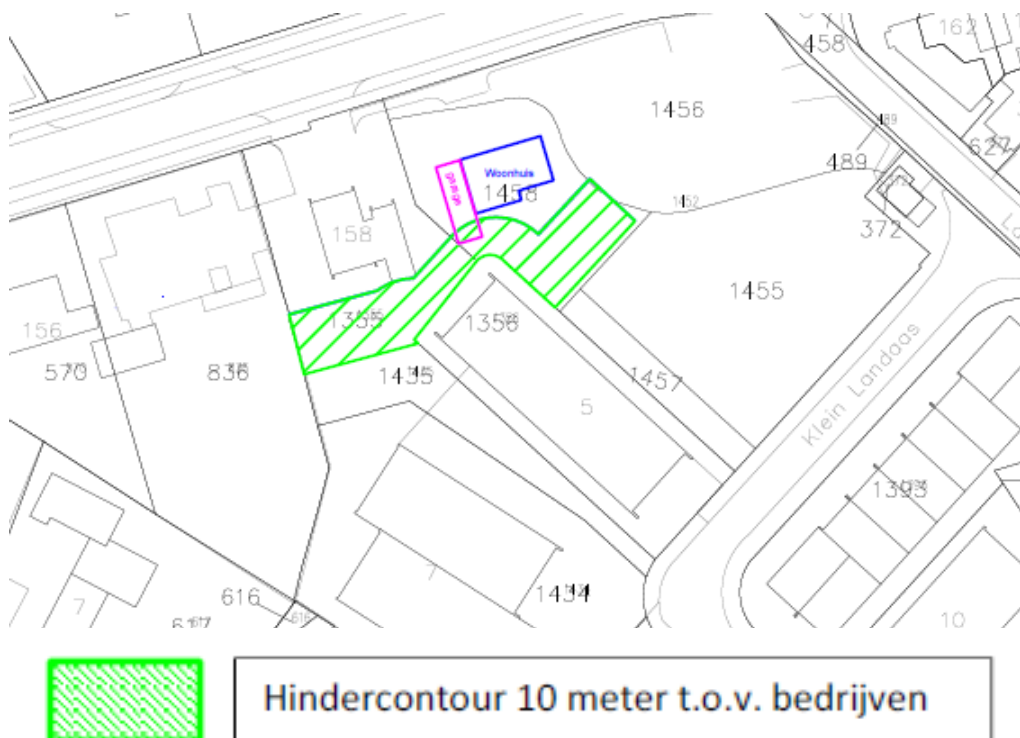
Ten zuiden van het plangebied is een tweetal bedrijven gelegen: R.V.T. van Rijswijk Verspanings - Techniek b.v. (Klein Landaas 9) en Van der Burg Automaterialen (Klein Landaas 7). Op de betreffende percelen zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Conform de VNG-publicatie geldt hiervoor een minimale richtafstand van 30 meter.

Rondom het plangebied zijn woningen en meerdere bedrijven/inrichtingen gelegen. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstand met één stap kan worden vermindert, tot 10 meter.

De richtafstand wordt (normaliter) gemeten vanaf de grens van het bedrijfsp perceel tot de gevel van het gevoelige object. Op het perceel van de Klein Landaas 9 is een bedrijfspand gelegen. Langs het bedrijfspand loopt een pad richting het naastgelegen bedrijf (Van der Burg Automaterialen). Op basis van het 'recht van overpad' kan het naastgelegen bedrijf gebruik maken van dit pad. Er kunnen daarmee geen bedrijfsactiviteiten door het bedrijf aan de Klein Landaas 9 plaatsvinden op het pad. De richtafstand is derhalve gemeten vanaf de plaats waar bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn.

Geconcludeerd wordt dat op het perceel voldoende ruimte is om de nieuwe woning te situeren buiten de richtafstand van 10 meter. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning ligt eveneens buiten de hindercontour van 10 meter.

Navolgende afbeelding toont de hindercirkels van de bedrijven ten zuiden van de Stationsweg Oost 158 en 160.



Hindercontour bedrijf ten zuiden van de Stationsweg Oost 158 en 160

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.4.2 Toetsing

In oktober 2016 is door SAB een haalbaarheidsonderzoek 'bedrijven en milieuzoneering', wegverkeerslawaaï en geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten voor het aspect geur zijn in deze paragraaf weergegeven.

Toets woon- en leefklimaat

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van twee agrarische bedrijven, te weten: De Kruif aan de Stationsweg Oost 239 en opfokbedrijf Hazeleger aan de Laagerfseweg 12A.

In het geuronderzoek zijn twee soorten normen van belang: de afstandsnormen en de geurnormen.

De bestaande woning aan de Stationsweg Oost 158 en de nieuwe woning ligt buiten de afstandsnorm van 50 meter vanwege de veehouderij aan de Laagerfseweg 12A. Daarnaast ligt de nieuwe woning ook buiten de afstandsnorm van 100 meter van de veehouderij aan de Stationsweg Oost 239.

De bestaande woning bevindt zich wel binnen de afstandsnorm van 100 meter van de veehouderij aan de Stationsweg Oost 239. In deze situatie is geen sprake van een toevoeging van een nieuw geurgevoelig object op het perceel (bedrijfswooning wordt burgerwooning). De situatie van de bestaande woning blijft onveranderd ten opzichte van de veehouderij.

De voorgrondbelasting is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die de meeste geurhinder bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, is de voorgrondbelasting vanwege de twee agrarische bedrijven inzichtelijk gemaakt.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij zowel de nieuwe woning als de bestaande woning aan de Stationsweg Oost 158 de voorgrondbelasting niet meer bedraagt dan de hiervoor geldende norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

Rechten van bestaande veehouderijen

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied liggen een tweetal veehouderijen (aan de Stationsweg Oost 239 en de Laagerfseweg 12A). De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderijen omdat er tussen het plangebied diverse geurgevoelige objecten (woningen) liggen waarbij de voorgrondbelasting hoger is dan bij de nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied. Deze reeds aanwezige woningen zijn beperkend voor eventuele toekomstige uitbreidingsplannen van deze veehouderij.

Door de realisering van het initiatief worden de omliggende veehouderijen vanuit praktisch oogpunt niet in hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van veehouderijen de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

4.5.2 Toetsing

In oktober 2016 is door SAB een haalbaarheidsonderzoek 'bedrijven en milieuzonerings', wegverkeerslawaaï en geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten voor het aspect geluid zijn in deze paragraaf weergegeven.

Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de N224 ter plaatse van de nieuwe woning en de bestaande woning. De hoogste geluidbelasting op de woning bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de nieuwe woning een hogere waarde worden aangevraagd. Het aanvragen van een hogere waarde is voor de bestaande woning niet nodig, aangezien het een bestaande bedrijfswoning betreft.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de nieuwe woning kan een hogere waarde worden aangevraagd. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

In het gemeentelijke beleid worden zogenoemde ontheffingscriteria omschreven, waarbij de verlening van hogere waarden mogelijk is. Een hogere waarde kan slechts worden verleend als aan specifieke criteria wordt voldaan. Eén van deze criteria uit dit beleid is: het betreft een grond- of bedrijfsgebonden woning. Dit locatie specifieke criterium is in deze situatie van toepassing.

Daarnaast dient de woning te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Dit betekent dat de geluidbelasting ter plaatse niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrens-

waarde uit de Wgh (i.c. 48 dB vanwege een weg). Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de zuidgevel van de nieuwe woning sprake is van een geluidluwe gevel. De buitenruimten die als verblijfsruimte worden gebruikt, moeten aan de geluidluwe zijde zijn gesitueerd.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de nieuwe woning kan een hogere waarde bij de gemeente Woudenberg worden aangevraagd. Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5.3 Conclusie

Indien een hogere waarde wordt verleend vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

4.6.2 Toetsing

Het plan betreft de nieuwbouw van een woning en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (o.a. chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (respectievelijk artikel 13 en artikel 12). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Structuurvisie buisleidingen

De omvang van transport van aardgas, aardolie en chemische stoffen zal naar verwachting toenemen, waardoor in de toekomst behoefte zal ontstaan aan extra buisleidingtracés. De benodigde ruimte hiervoor kan voor een deel worden gevonden langs de huidige tracés van bestaande buisleidingen, maar vraagt in enkele gevallen om nieuwe tracés. Om ervoor te zorgen dat in de ruimtelijke ordening automatisch rekening gehouden wordt met de toekomstige aanleg van buisleidingen van nationaal belang, is de Structuurvisie Buisleidingen opgesteld. Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

4.7.2 Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. In de omgeving van het plangebied liggen diverse risicobronnen.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (paars)

Hogedruk aardgastransportleiding

Ten oosten van het plangebied loopt de aardgastransportleiding W-520-01. De leiding is op bovenstaande uitsnede aangeduid met een rode stippellijn. Het risico van de aardgastransportleiding is berekend met Carola (versie 1.0.0.52). De leiding W-520-01 heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch (bron: Carola). De leiding valt onder het Bevb. Het invloedsgebied van deze leiding reikt tot 95 meter van de leiding. De leiding is gelegen op ruim 150 meter van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen via de weg

Ten noorden van het plangebied loopt de N224, deze weg is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (HART versie 1.1) stellen dat voor wegen binnen de bebouwde kom geldt dat er geen PR-contour 10^{-6} per jaar aanwezig is. Het PR vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan. De dichtheid van het aantal aanwezige personen is gemiddeld gezien relatief laag (<40 personen per hectare). Over de N224 worden 525 vrachtauto's met brandbare gassen per jaar vervoerd (bron: tellingen Rijkswaterstaat 2009). Uit vuistregels (HART) volgt dat het groepsrisico minder bedraagt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Verdere berekening en verantwoording van het GR wordt conform de HART niet zinvol geacht.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Water

4.8.1 *Beleid*

Rijk – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Provincie Utrecht – Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'landbouw'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op landbouw. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- minimalisering van wateroverlast en vochttekorten middels de GGOR-systematiek in samenhang met de omgeving;
- in veengebieden een maximale drooglegging van 60 cm (gemiddeld per peilvak);
- in veengebieden geen vergroting van de drooglegging, tenzij dit noodzakelijk is voor het duurzaam uitoefenen van de functie;
- voldoende mogelijkheden voor de structurele beschikbaarheid en aan- en afvoer van water;
- voldoende mogelijkheden voor de aan- en afvoer van water voor bestrijding van vorstschade voor specifieke in de waterbeheerplannen opgenomen gebieden;
- waterkwaliteit voldoet aan de geldende norm, ook in geval van overstorten en nooduitlaten;
- verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem.

Waterschap Vallei & Eem - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het "hoe" volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

4.8.2 *Situatie plangebied*

Huidige situatie

Op dit moment is een groot deel van het plangebied onverhard. Alleen aan de Stationsweg Oost 158 is sprake van verharding in de vorm van een woning, garage en klinkerverharding.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. Naast de woning aan de Stationsweg Oost 158 wordt aan de Stationsweg Oost 160 een nieuwe woning gebouwd.

4.8.3 *Watertoets*

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 22 september 2016 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. Het plan heeft nauwelijks tot geen invloed op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Het wateradvies is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.8.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.9.2 Toetsing

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

In december 2016 is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Het plangebied ligt in het Utrechts-Gelders zandgebied. Het plangebied ligt op basis van de geomorfologische kaart binnen een plaatselijk afgegraven terrein. Vanaf de jaren '30 van de 20^e eeuw bevinden zich in het oostelijk deel van het plangebied panden van de zuivelfabriek de Vooruitgang. Deze zijn aan het einde van de 20e of in het begin van de 21e eeuw gesloopt. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied resten van de Grebbelinie uit de 18e eeuw tot en met WOII. Een militaire kaart uit mei 1940 wijst erop dat resten van loopgraven aanwezig kunnen zijn.

In het plangebied kunnen met name resten uit de Tweede Wereldoorlog voorkomen. Echter, gezien de bouw- en sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken voor het huidige bedrijventerrein is het waarschijnlijk dat de resten uit de Tweede Wereldoorlog grotendeels vergraven. Indien loopgraven aanwezig waren dieper dan 2 m kunnen de onderzijden hiervan nog aanwezig in het plangebied.

Er wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt, net als de bestaande woning, op de Stationsweg Oost ontsloten. Dit is een provinciale weg met hoge verkeersintensiteiten. Uitritten kunnen een versturende werking hebben op de doorstroming. Het gaat hier echter om een enkel woonhuis zonder bedrijf aan huis, met beperkte verkeersgeneratie. Er is geen andere mogelijkheid om het perceel op een andere weg te ontsluiten. Om deze reden is er voor gekozen de nieuwe woning op de Stationsweg Oost te ontsluiten.

4.10.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning. De gemeente Woudenberg kan gedefinieerd worden als een weinig stedelijke gemeente. De parkeernomen zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerplaatsen voor de Stationsweg Oost 158 zijn op eigen terrein gerealiseerd. Voor de Stationsweg Oost 160 worden de parkeerplaatsen eveneens op eigen terrein gerealiseerd.

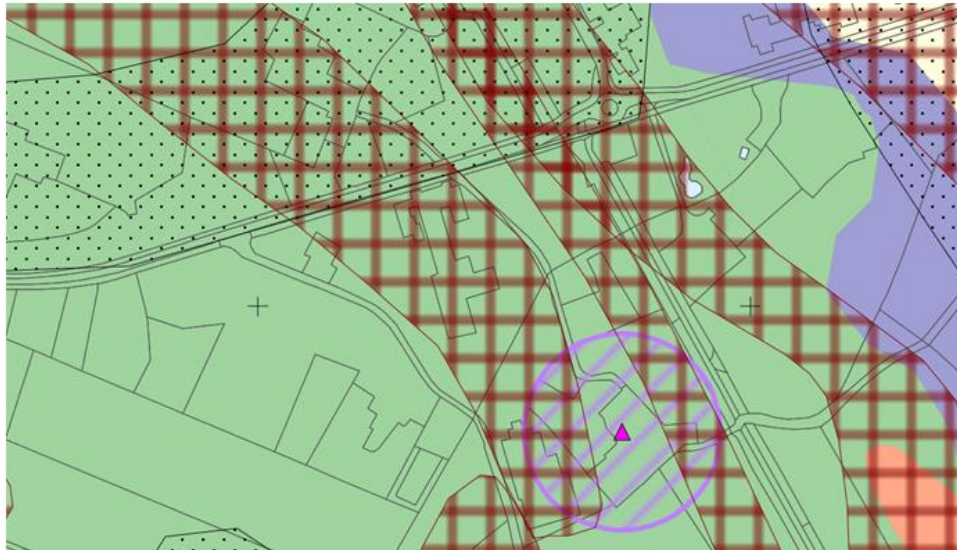
4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

Volgens de gemeentelijke archeologische kaart is het plangebied aangewezen als gebied waar zich elementen van de Grebbelinie kunnen bevinden. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische kaart opgenomen.

¹ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.



 Elementen van de Grebbelinie (uit diverse perioden)

Uitsnede gemeentelijke archeologische kaart

In het plangebied is het niet te verwachten dat er nog elementen van de Grebbelinie aanwezig zijn. Tijdens WOII heeft op het terrein een melkfabriek gestaan, die ongeschonden uit de strijd is gekomen. Na de oorlog is de fabriek meerdere malen verbouwd en inmiddels, volledig inclusief funderingen en verhardingen gesloopt en verwijderd. Het aspect 'niet gesprongen explosieven' vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Op de verbeelding zijn drie bestemmingen opgenomen, te weten: 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'.

Bedrijf

Dit perceel behoort tot het aangrenzende bedrijf dat verder buiten het plangebied ligt. Om in de woonbestemming burgerbewoning mogelijk te maken, dienen de bedrijfsactiviteiten van dat bedrijf op een afstand van ten minste 10 m van de woningen (bouwvlakken) plaats te vinden. Voor de nieuw te bouwen woning is die afstand kleiner. Om die woning toch mogelijk te maken, is een kleine strook van het bedrijfsperceel opgenomen in dit bestemmingsplan. Die strook is weergegeven met de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'. Ter plaatse van die aanduiding (die dezelfde grootte heeft als de bestemming 'Bedrijf') mogen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op die manier is geborgd dat de afstand tussen de woningen en de bedrijfsactiviteiten ten minste 10 m bedraagt.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend verhardingen, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen toegestaan. Ten behoeve van die functies mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin

De tuinbestemming is bedoeld voor voortuinen en erkers die bij de woningen behoren. Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het stallen van caravans en boten voor een periode langer dan 14 dagen is niet toegestaan.

De overstek van het dak en de uitkraging van de zijgevels ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel mogen eveneens binnen deze bestemming worden gebouwd, mits de bouwdiepte niet meer dan 1 m bedraagt. Hiermee worden specifiek de bouwdeelen bedoeld die op de onderstaande foto met pijlen zijn aangeduid (de rode pijl wijst naar een dakoverstek en de oranje pijl naar een geveluitkraging).



De voorzijde van de woning met dakoverstek en geveluitkraging (bron: Google Street View)

Wonen

De gronden met een woonbestemming zijn bedoeld voor wonen en daarmee samenhangende aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De goothoogte mag maximaal 6 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 m.

Daarnaast mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, garages en bergplaatsen worden gebouwd. De totale oppervlakte van dergelijke bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van het zij- en/of achtererf dat bij de woning behoort, met een maximum van 50 m², dan wel maximaal 75 m² als het gaat om percelen met een zij- en/of achtererf groter dan 750 m². Ongeacht de grootte van het zij- en/of achtererf mag de oppervlakte van een individueel bijgebouw of een individuele overkapping – indien en voor zover dat buiten het bouwvlak is gebouwd – niet meer bedragen dan 50 m². De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m. De bouwhoogte van dergelijke bouwwerken mag ten hoogste 5,5 m bedragen. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m. Bovendien moeten aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen op ten minste 5 m afstand van de achterste perceelgrens worden gebouwd.

Ten slotte mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt. Erf- en terreinafscheidingen in het voorerf mogen maximaal 1 m hoog zijn, terwijl afscheidingen in het zij- en achtererf maximaal 2 m hoog mogen worden gebouwd. De maximale hoogte voor tuinmeubilair, niet zijnde pergola's, bedraagt 2 m. Lichtmasten zijn toegestaan tot een hoogte van 9 m en vlaggenmasten tot een hoogte van 10 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder pergola's), mogen tot een hoogte van maximaal 3 m worden gebouwd.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels, een parkeerregeling en overgangsrecht. Dit zijn min of meer standaardregels in bestemmingsplannen die niet verder worden toegelicht.

Voor het plangebied is de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen voor de boringsvrije zone Woudenberg. De regels van de Provinciale verordening zijn hierbij van toepassing.

Tot slot wordt voor wat betreft parkeren opgemerkt dat dit plaats dient te vinden op het eigen terrein. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de minimum parkeercijfers die gelden voor het buitengebied, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen van een woning zal betrokken worden of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De kosten die verband houden met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld. De kosten zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Een en ander is vastgelegd in privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomst met de grondeigenaar. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

7 Procedure

7.1 Overleg

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar de volgende betrokken instanties:

- Provincie Utrecht;
- Omgevingsdienst regio Utrecht;
- Gasunie.

De voornoemde instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het concept-bestemmingsplan.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op 19 december 2016 tevens overleg plaatsgevonden met de buurt. De algemene reactie was positief. Omwonenden zien liever een woonhuis dan een bedrijfshal of kantoorpand. Omliggende bedrijven hadden ook geen bezwaar tegen de plannen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad van 18 januari 2017 tot en met 28 februari 2017 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend, door Vitens. Zij verzoeken om in het bestemmingsplan, middels een aangeleverd tekst voorstel, alsnog aandacht te besteden aan de boringsvrije zone rond de grondwaterwinning. Dit tekstvoorstel is opgenomen in deze toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is in de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen in zowel de regels als de verbeelding.