

Zeisterweg 55 Woudenberg

Gemeente	Woudenberg
Webadres gemeente	www.Woudenberg .nl
Opdrachtgever	Aannemersbedrijf Legemaat & van Elst B.V.
Contactpersoon	P. Legemaat

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Uitstel publicatie van het wijzigingsplan	4
1.3 Ligging en begrenzing	4
1.4 Het vigerende bestemmingsplan	6
1.5 Bij het plan behorende stukken	6
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie plangebied	8
2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Watertoets	15
4.2 Geluidhinder	15
4.3 Bodem	16
4.4 Geur	16
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Externe veiligheid	17
4.7 Cultuurhistorie & archeologie	18
4.8 Natuurwaarden	19
4.9 Verkeer & parkeren	19
4.10 Conclusie	19
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2 Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

Bijlage 1	Primaire watergang
Bijlage 2	0-situatie onderzoek
Bijlage 3	Milieutekening
Bijlage 4	Geur
Bijlage 5	Overleg
Bijlage 6	SPA-Ingenieurs, Akoestisch onderzoek Legemaat van Elst, 31 augustus 2015.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Medio 2012 heeft aannemersbedrijf Legemaat & Van Elst zich gevestigd op het bedrijfsperceel Zeisterweg 55. Voorheen was op dit bedrijfsperceel een houthandelsbedrijf gevestigd dat in 2010 failliet is gegaan.

In het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Woudenberg 2010) is het houthandelsbedrijf op maat bestemd met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' houthandel, maar is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het houthandelsbedrijf onder voorwaarden te kunnen vervangen door een bedrijf dat naar invloed op de omgeving vergelijkbaar is.

Met dit wijzigingsplan is beoogd om de bedrijfsbestemming voor een houthandel op het bedrijfsperceel Zeisterweg 55 te vervangen door een bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf.

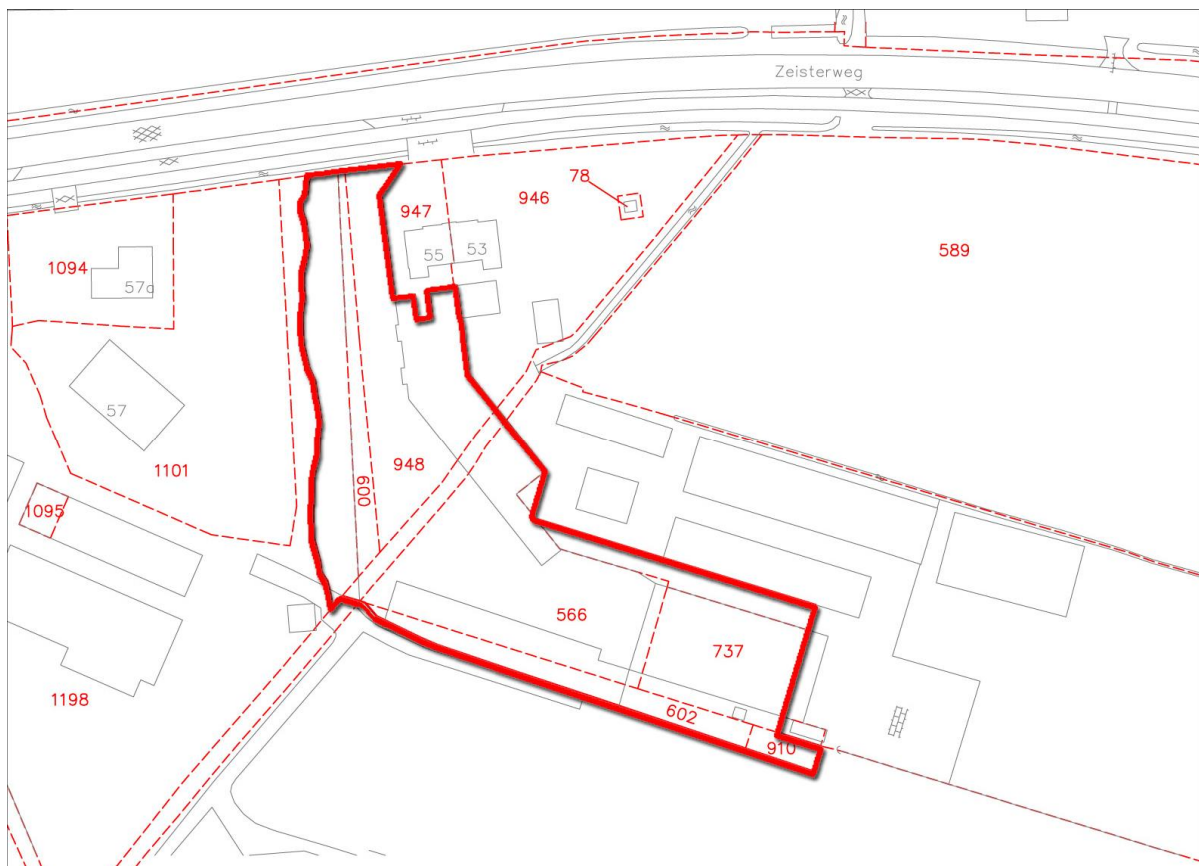
1.2 Uitgestelde publicatie van het wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is in september 2015 gewijzigd vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Woudenberg. Daarbij heeft het College de zienswijzen van de bewoners van Zeisterweg 57 grotendeels verworpen. Na de vaststelling heeft echter nader overleg plaatsgevonden tussen het aannemersbedrijf Legemaat & Van Elst en de burens van Zeisterweg 57, met de bedoeling om in onderling overleg de overlast weg te nemen die door de bewoners van Zeisterweg 57 wordt ervaren. De intentie van het overleg is om zonder tussenkomst van de bestuursrechter te komen tot een voor beide partijen acceptabele situatie en een geldend wijzigingsplan. Om het onderlinge overleg een kans van slagen te geven is gewacht met de publicatie van het bestemmingsplan.

Na veelvuldig overleg zijn er afspraken gemaakt over geluidsmaatregelen op het bedrijfsperceel Zeisterweg 55 die met een kwalitatieve verplichting in het wijzigingsplan worden vastgelegd. Daarop is besloten om het vaststellingsbesluit van september 2015 medio 2017 te publiceren.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Zeisterweg 55 is kadastraal bekend gemeente Woudenberg, sectie H, nrs 947 en 948 en ligt in het buitengebied van Woudenberg, circa 1 km ten westen van de kern Woudenberg.

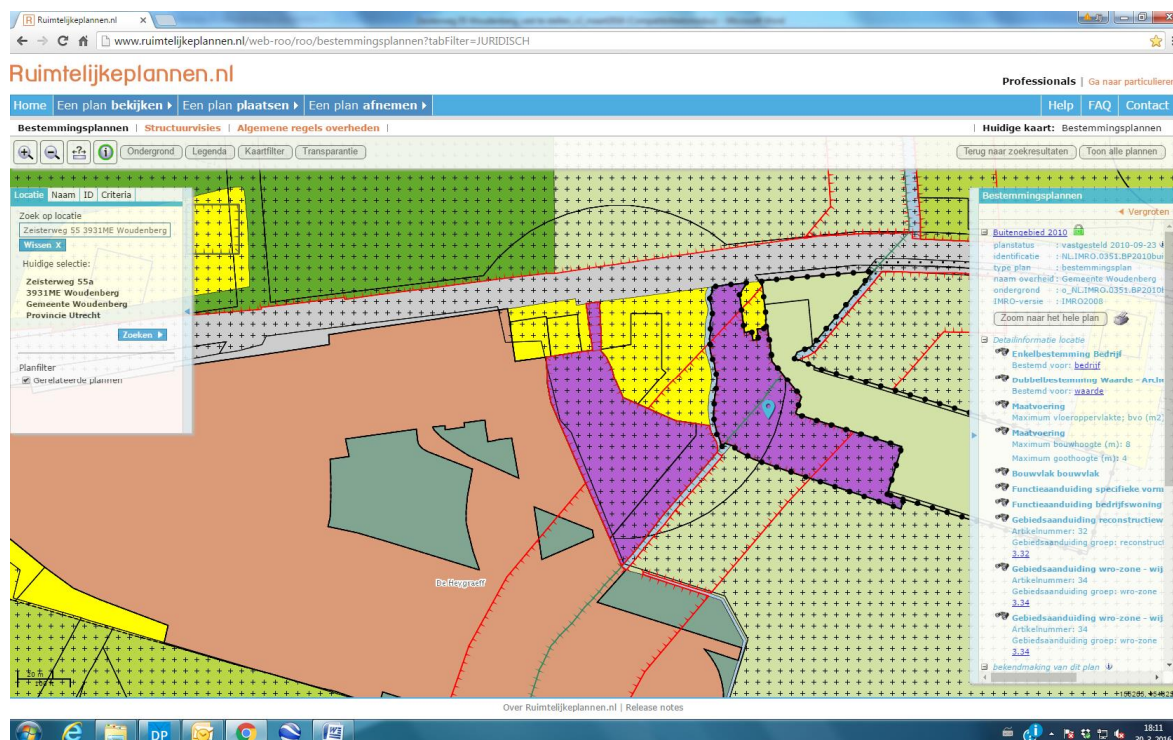


Wijzigingsplan Zeisterweg 55 Woudenberg-vastgesteld

1.4 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010 van de gemeente Woudenberg. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Woudenberg. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming Bedrijf met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel' 'specifieke vorm van bedrijf - showmodellen', 'bedrijfswoning uitgesloten', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' en 'bouwvlak'. Tevens heeft het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

Verder zijn de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte op de verbeelding aangeduid (respectievelijk 4 en 8 meter), evenals het maximum vloeroppervlakte bvo (2.544m²).



Volgens de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel' bestemd voor een houthandel, en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showmodellen' voor detailhandel in kampeerhuisjes, carports, pergola's, veranda's, speeltoestellen, erfafscheidingen en daarmee vergelijkbare producten, met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen (artikel 7.1 van de regels).

Een bedrijfswoning is niet toegestaan op het perceel. De maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan de aangeduide 2.544m² bvo. De goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

In artikel 7.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de wijziging van de bestemming bedrijf naar een andere vorm van bedrijf mogelijk te maken.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zeisterweg 55 Woudenberg" bestaat uit de volgende bescheiden:

- verbeelding, schaal 1 : 1.000 tekening nummer: NL.IMRO.0351.WZ2013bgbzeistw55-vg01;

- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van de vorige en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid. In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting van omgevingsaspecten gegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de bijbehorende planologisch-juridische regeling en hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Voorgeschiedenis en huidige situatie

Het perceel Zeisterweg 55 was oorspronkelijk een agrarisch bedrijfskavel. De toenmalige agrariër is naast de agrarische bedrijfsvoering in hout gaan handelen, en later ook begonnen met het vervaardigen van blokhutten welke als complete (bouw)pakketten werden verkocht. Het bedrijf groeide uit tot een productie- en verkooplocatie waar uiteindelijk 40 man werkte. Binnen het bedrijf werd ook hout gedompeld en verduurzaamd en vonden de volgende activiteiten plaats:

- opslaan van hout en nevenproducten;
- bewerken en verwerken van hout en nevenproducten;
- stallen en verkoop van gemaakte producten;
- laden en lossen van hout en gemaakte producten.

In 2010 werd het bedrijf getroffen door de crisis en is het uiteindelijk in 2012 failliet gegaan.

Het aannemersbedrijf Legemaat & Van Elst is ruim 80 jaar aan de Maarsbergseweg 48 aan de rand van Woudenberg gevestigd geweest. In de jaren '90 is het bedrijf ingesloten door de nieuwbouwwijk Nieuwoord.

Het bedrijf had een opslaglocatie aan de overzijde van de Maarsbergseweg. Maar door groei van het bedrijf werden beide locaties te krap. Op de lange termijn zouden de bedrijfsmatige activiteiten problemen op leveren voor de nieuwbouwwijk.

Toen het bedrijfsperceel Zeisterweg 55 in 2012 vrij kwam is de keuze gemaakt om het bedrijf naar deze locatie te verplaatsen teneinde milieuhinder op de oude locatie te voorkomen en de continuïteit van het bedrijf voor de lange termijn te verzekeren.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Aannemersbedrijf Legemaat & van Elst B.V. realiseert onder andere nieuwbouw, verbouw- of restauratieplannen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De gebouwen worden onder andere gebruikt als kantoor, magazijn, werkplaats en opslag.

De volgende activiteiten vinden plaats:

- Kantoren etc. t.b.v. aannemersbedrijf circa 405 m² (begane grond/ verdieping).
- Werkplaats circa. 460 m².
- Opslag materieel circa 571 m².
- Opslag prefab houtconstructies/ werkplaats circa 715 m².

Maatvoering conform bijgevoegde milieutekening zie Bijlage 3 milieutekening.

Om dit planologische goed te regelen is dit wijzigingsplan opgesteld. De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houthandel" wordt gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf".

2.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In deze paragraaf wordt het initiatief om het perceel Zeisterweg 55 van functie te wijzigen getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 7.6.2 "Wijzigen bestemming Bedrijf naar andere vorm van bedrijf" staat vermeld:

Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;

- b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Toetsing:

Ad aanhef:

Met dit wijzigingsplan is beoogd de geldende functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf" houthandel behorende bij de bestemming "Bedrijf" voor het perceel Zeisterweg 55 in Woudenberg, te wijzigen ten behoeve van een bouwbedrijf. De nieuwe functieaanduiding luidt: "specifieke vorm van bedrijf" bouwbedrijf.

Ad a. gevolgen voor de omgeving:

Voorwaarde voor wijziging is dat er voor de omgeving van het betreffende bedrijf geen blijvend minder gunstige gevolgen in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht mogen ontstaan.

Daarvoor is een vergelijking nodig van het met de wijziging beoogde bedrijf en het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd.

Om met de omgeving van het bedrijf te beginnen. In het bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg 2010 is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen voor de bedrijfsbestemmingen in het plangebied. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)". In de systematiek van de VNG-brochure worden verschillende omgevingstypen onderscheiden:

1. een rustige woonwijk en rustig buitengebied.
2. een gemengd gebied.

Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk. Volgens de handreiking is een rustige woonwijk een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Gelet op het feit dat de bedrijfslocatie aan de noordzijde grenst aan de drukke provinciale weg N224 en er in de directe omgeving van het bedrijf, andere bedrijven naast woningen voorkomen (ten zuid/westen een service- en installatiebedrijf en ten oosten een intensieve veehouderij), dient de omgeving te worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied, waarvoor een kleinere richtafstand is gerechtvaardigd.

Dan de vergelijking tussen het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd en het met de wijziging beoogde bedrijf.

Het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd was een houthandel en houtbewerkingsbedrijf met 40 man personeel. Het bedrijf was al geruime tijd op deze locatie gevestigd. De eerste milieuvergunning van het houthandelbedrijf dateert al van 1983. In 1989 is een bouwvergunning verleend voor het vervangen en vergroten van een bedrijfsruimte met houtopslag en machine werkplaats. In de milieuvergunning van 22 juli 1991 ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding, is op de tekeningen duidelijk te zien in welke gebouwen de functies kantoor, werkplaats (met zaagmachines etc.) en opslag plaatsvindt. In 1995 is het gebruik op het perceel in het toenmalige bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "Handel in hout en houtproducten". Deze bestemming is in 2002 met de tweede herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" aangevuld met de "stalling van de aanwezige showmodellen". Volgens de milieuvergunning uit 1997 (behorende bij de uitbreiding) zijn de twee loodsen

opgenomen. In de langwerpige loods is aangegeven dat opslag plaatsvindt inclusief het onder dompelen van het hout in een dompelbad. In de gezamenlijke loods vond opslag en houtbewerking plaats. Vanaf 2001 waren ook delen van het huidige bedrijfsverzamelgebouw Zeisterweg 57 bij dit bedrijf in gebruik voor opslag.

Feitelijk is derhalve sprake van een overgangsrechtelijk toegestaan, legaal gebruik als houthandel en houtbewerkingsbedrijf. De situering en omvang van zagerijen en werkplaats van de beoogde aannemer is vergelijkbaar met de houthandel.

Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een houthandel met een omvang van 2000m² (SBI-code 51.53) aangemerkt als categorie 3.1.. Een houtbewerkingsbedrijf primaire bewerking (SBI-code 20.1) is aangemerkt als categorie 3.1, en een houtbewerkingsbedrijf met houtzagerij als categorie 3.2, evenals een houtbewerkingsbedrijf waar verduurzaming plaatsvindt met creosoot of carbolineum.

Op het bedrijfsperceel Zeisterweg 55 was voorheen derhalve een categorie 3.2-bedrijf gevestigd.

Het met de wijziging beoogde bedrijf is een bedrijf in burgerlijke en utiliteitsbouw met een oppervlakte van meer dan 1000m² (SBI-code 45.2). In de Staat van bedrijfsactiviteiten is een dergelijk bedrijf aangemerkt als categorie 3.1.. Het vervaardigen van timmerwerk (SBI-code 20.3) is in de Staat van bedrijfsactiviteiten aangemerkt als categorie 3.2.

Volgens de richtafstanden van de VNG-Handreiking geldt voor het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd een richtafstand van:

- Houthandel met een oppervlakte van 2000m² of meer, 50 meter (categorie 3.1).
- Houtbewerking primair, 50 meter (categorie 3.1).
- Houtbewerking met zagerij of verduurzaming met chemicaliën, 100 meter (categorie 3.2).

Voor het met wijziging beoogde bedrijf geldt volgens de VNG-Handreiking een richtafstand van:

- Bouwbedrijf met oppervlakte van 1000m² of meer; 50 meter (categorie 3.1).
- Vervaardigen van timmerwerk, 100 meter (categorie 3.2)

Dat betekent dat het bedrijf waarvoor de functieaanduiding gewijzigd moet worden qua milieubelasting vergelijkbaar is met het bedrijf waarvoor de wijziging is beoogd. Van een verzwaring is in ieder geval geen sprake. De wijziging biedt in milieuhygiënisch opzicht geen mogelijkheden voor blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving.

Ook in ruimtelijk opzicht zijn de gevolgen van een houthandel/houtbewerkingsbedrijf vergelijkbaar met een bouwbedrijf/fabricage houtskeletbouw.

Conclusie:

De conclusie luidt dan ook dat voorwaarde a niet in de weg staat aan de beoogde wijziging.

Zie ook de motivering hierna over het feitelijk gebruik van de bedrijfslocatie onder Ad. d.

Ad d: geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen:

Vanwege de samenhang met de gevolgen voor de omgeving wordt hier eerst Ad d behandeld, alvorens Ad b en Ad c te behandelen.

Voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen is relevant dat de omgeving is aangemerkt als een gemengde omgeving, waarvoor een kleinere richtafstand is gerechtvaardigd. Dat betekent dat geen richtafstand van 50 meter van toepassing is, maar een afstand van 30 meter. De bestaande woning Zeisterweg 55A, die aan derden wordt verhuurd, is echter op minder afstand gesitueerd.

Om deze situatie te beoordelen is door SPA-Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het integrale rapport van SPA-Ingenieurs is als bijlage achter dit wijzigingsplan opgenomen¹. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport beschreven.

¹ SPA-Ingenieurs, Akoestisch onderzoek Legemaat van Elst, 31 augustus 2015.

In het rapport is voor de representatieve bedrijfssituatie (bouwbedrijf inclusief houtskeletbouw) bekeken wat de geluidbelasting is voor de volgende woningen in de omgeving:

- Reinaerde De Heygraeff.
- Zeisterweg 57.
- Zeisterweg 57A.
- Zeisterweg 41.
- Zeisterweg 55A.
- Zeisterweg 53.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nieuwe situatie na het realiseren van een aannemersbedrijf wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, en dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bij woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het onderzoek zijn de geluidreducerende maatregelen beschreven om de geluidsemissie van de inrichting zoveel mogelijk te beperken, zoals het sluiten van de deuren in de avonduren.

Daarnaast zijn ook de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen bezien.

Zeisterweg 53:

Zo heeft de varkenshouderij op Zeisterweg 53 een geurcontour van 25 meter rond de gebouwen (zie bijlage 4). Om dat te voorkomen dat dit bedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt is in de regels van het wijzigingsplan voorgeschreven dat binnen de geurcontour van het bedrijf geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Daartoe is de volgende kwalitatieve verplichting in de regels opgenomen:

Het gebruik van het perceel Zeisterweg 55 overeenkomstig de bestemming bedrijven, bouwbedrijf, is alleen toegestaan indien een afstand van minimaal 25 meter wordt aangehouden van de buitenzijde van een dierenverblijf van het veehouderijbedrijf aan de Zeisterweg 53 tot de buitenzijde van een geurgevoelig object op het perceel Zeisterweg 55.

Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat geurgevoelige activiteiten in de vorm van permanent menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van permanent gebruik, binnen de geurcontour van Zeisterweg 53 niet is toegestaan. De geurcontour bedraagt 25 meter vanaf de gebouwen met permanent dierenverblijf. Het geheel is gelijk aan het historisch gebruik op beide percelen. Zie hierover ook paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Zeisterweg 57:

Na de vaststelling van dit wijzigingsplan is nog eens nauwkeurig gekeken naar de geluidoverlast die door de bewoners van Zeisterweg 57 wordt ervaren en zijn er aanvullende afspraken gemaakt tussen het aannemersbedrijf Legemaat & Van Elst en de bewoners van Zeisterweg 57 over de te realiseren geluidmaatregelen op het bedrijfsperceel Zeisterweg 55. De intentie van deze afspraken is om zonder tussenkomst van de bestuursrechter te komen tot een voor beide partijen acceptabele situatie en een geldend wijzigingsplan. Daartoe zijn de afspraken met een kwalitatieve verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gebruik van het bedrijfsperceel is volgens het bestemmingsplan uitsluitend toegestaan als de afgesproken geluidsmaatregelen daarbij in acht worden genomen.

Conclusie:

De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen worden door het wijzigingsplan niet aangetast. Voorwaarde d staat niet in de weg aan de beoogde wijziging.

Ad. b: gehele bestemmingsvlak zonder vergroting bouwvlak:

De wijziging betreft uitsluitend een wijziging van het gebruik en geen wijziging van de bouwmogelijkheden.

Conclusie:

Voorwaarde b staat niet in de weg aan de beoogde wijziging.

Ad. c: geen vergroting oppervlakte, goot- en bouwhoogte van gebouwen met een maatvoeringsaanduiding:

wijzigingsplan Zeisterweg 55 Woudenberg

De wijziging betreft uitsluitend een wijziging van het gebruik en geen wijziging van de bouwmogelijkheden.

Conclusie:

Voorwaarde b staat niet in de weg aan de beoogde wijziging.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een Planologische Kernbeslissing (PKB). Sinds 1 juli 2008, vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, wordt de Nota Ruimte aangemerkt als een structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Met de Nota Ruimte verschuift het accent in het nationale ruimtelijk beleid van "het stellen van beperkingen" naar "het stimuleren van ontwikkelingen". Kernbegrippen in de Nota Ruimte zijn de volgende.

- Ontwikkelingsplanologie; afstemming ruimtelijke beleid op maatschappelijke wensen en komen tot een snellere / slagvaardiger uitvoering van beleid (integrale benadering plangebied; partijen bij elkaar brengen).
- Decentralisatie; rijksoverheid is verantwoordelijk voor de (nationale) prioriteiten als mainports, economische kerngebieden, nationale stedelijke netwerken, EHS en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, veiligheid tegen overstromingen; daarnaast wordt veel overgelaten aan provincies, gemeenten en waterschappen, ruimte voor decentrale / regionale afwegingen en maatwerk.
- Deregulering; minder aanwijzingen vanuit het rijk; minder regels en eenvoudige procedures (onder andere nieuwe Wro).
- Uitvoeringsgerichtheid; accent op uitvoering; regelen van uitvoering, geen beleid "op krediet".

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

Conclusie

Bij onderhavig plan zijn geen rijksbelangen in het geding en van dusdanige aard dat zij de verantwoording legt bij de lagere overheden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is door de Gedeputeerde Staten van Utrecht vastgesteld op 4 februari 2013.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang geacht achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geeft de provincie uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld

Mede vanuit de gedachte lokaal wat kan, regionaal wat moet vindt de provincie dat de kwalitatieve aspecten primair behoren tot het gemeentelijk domein. De gemeenten beschikken immers over de benodigde lokale kennis en zijn primair verantwoordelijk voor de integrale afweging van alle belangen. De rol van de provincie bestaat uit het stimuleren en faciliteren van gemeenten om deze kwaliteit te realiseren.

Voor wat betreft bedrijven wordt in deze Structuurvisie gekozen voor een nieuwe koers. In het algemeen is de provincie zeer terughoudend met het opnemen van nieuwe bedrijvenlocatie, het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein.

Niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied

In het landelijk gebied komen ook niet-agrarische bedrijven voor. Voorkomen moet worden dat deze ruimtelijk zodanig beperkt worden in hun ontwikkeling, dat geen sprake meer kan zijn van voortzetting van de bestaande bedrijfsvoering. Daarom vindt de provincie 20% uitbreiding van de bebouwing aanvaardbaar. In bijzondere gevallen kan dit niet genoeg zijn voor het voortzetten van de bedrijfsvoering. Mits de noodzaak goed wordt onderbouwd, kan een ruimere uitbreiding dan aanvaardbaar zijn. In alle gevallen moet een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd zijn. Indien niet-agrarische bedrijven stoppen, is vestiging van een ander bedrijf mogelijk, als de verkeersaantrekkende werking en landschappelijke verstoring niet toenemen en zo nodig worden beperkt.

Conclusie

Aangezien de verkeersaantrekkende werking (zie 4.9 Verkeer & parkeren) en landschappelijke verstoring niet toenemen (bestaande bebouwing blijft gehandhaafd), past de functiewijziging binnen het beleid van de provincie.

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.

Om nu en in de toekomst te sturen naar de gewenste koers heeft de gemeente zogenoemde kwaliteitsspijlers benoemd: overstijgende uitgangspunten voor gemeentelijk beleid. Ze hebben betrekking op:

- duurzaamheid;
- identiteit en pluriformiteit;
- leefbaarheid;
- kwaliteit van de openbare ruimte en beeldkwaliteit;
- verantwoordelijkheid en samenwerking.

Ten aanzien van bedrijven zet de toekomstvisie in op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering.

Conclusie

De functiewijziging past binnen het beleid van de gemeente, aangezien het om hergebruik van een bestaand bedrijfsperceel gaat.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders. Doorgaans geldt bij het waterschap Vallei en Eem een compensatieverplichting van 10% van de toename verharding/bebouwing.

Aangezien het hier een functiewijziging betreft neemt het verharde oppervlak niet toe. De waterkwaliteit en kwantiteit zullen hierdoor niet verslechteren. Een watertoets is daarom niet noodzakelijk. Deze paragraaf is ter beoordeling gezonden aan het waterschap Vallei en Eem.

4.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai:

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.
- In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:
 - wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
 - wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Aangezien een aannemingsbedrijf een niet geluidgevoelig object is hoeft er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd te worden.

Industrielawaai

Wel relevant is de geluidbelasting die door het beoogde aannemersbedrijf zelf wordt veroorzaakt op de omgeving. Dit aspect is in paragraaf 2.3 reeds uitvoerig beschreven. Voor de behandeling van deze geluidsaspecten zij hier verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie geluid

Het aspect geluidshinder leidt niet tot beperkingen voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.3 Bodem

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-)bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Aangezien de bedrijfsbestemming niet wijzigt hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Bij de aankoop van het perceel is een 0-meting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Het onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd bij dit plan.

4.4 Geur

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners van Zeisterweg 57, hebben wij geconstateerd dat de zogenaamde omgekeerde werking van de milieuwetgeving onvoldoende tot uiting komt in dit wijzigingsplan. Voor de milieuvergunningverlening van het agrarisch bedrijf nummer 53 is het uitgangspunt geweest dat de locatie van kantoor en werkplaats niet veranderen en daarmee de effecten voor en van het naast gelegen varkenshouderij bedrijf Zeisterweg 53 gelijk blijven en niet verslechteren en dat er dus geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden binnen de 25 meter contour van de gebouwen.

Indien het bedrijf Legemaat kiest om geurgevoelige activiteiten uit te voeren binnen de 25 meter contour, zoals nu het geval lijkt, dan wordt dit op grond van de milieu wetgeving toegestaan zolang dit ook gelegaliseerd is in de betreffende melding i.h.k. van het Activiteitenbesluit. Het heeft echter omgekeerd bij een wijziging van de inrichting op nummer 53 wel het effect dat veranderingen daar niet meer kunnen in verband met de geurgevoelige functies die dan zijn ontstaan. Kortom, in het kader van de omgekeerde werking zijn wij van mening dat de toetsing die bij Zeisterweg 53 plaatsvindt ook zeker gesteld moet worden bij Zeisterweg 55. Hoewel het niet mogelijk is om met een wijzigingsplan nieuwe voorwaarden te koppelen aan een perceel, zijn wij wel van mening dat het uitgangspunt dat geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden binnen 25 meter van het emissiepunt van Zeisterweg 53 middels een voorwaardelijk verplichting gekoppeld kan en moet worden aan het perceel.

Wij hebben dan ook besloten om naar aanleiding van deze zienswijze aan de regels van het bestemmingsplan de onderstaande voorwaardelijke verplichting toe te voegen:

Het gebruik van het perceel Zeisterweg 55 overeenkomstig de bestemming bedrijven, bouwbedrijf, is alleen toegestaan indien een afstand van minimaal 25 meter wordt aangehouden van de buitenzijde van een dierenverblijf van het veehouderijbedrijf aan de Zeisterweg 53 tot de buitenzijde van een geurgevoelig object op het perceel Zeisterweg 55

Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat geurgevoelige activiteiten in de vorm van permanent menselijk verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van permanent gebruik, binnen de geurcontour van Zeisterweg 53 niet is toegestaan. De geurcontour bedraagt 25 meter vanaf de gebouwen met permanent dierenverblijf. Geheel is gelijk aan het historisch gebruik op beide percelen.

Zie voor de behandeling van het aspect geur ook paragraaf 2.3..

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5). Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

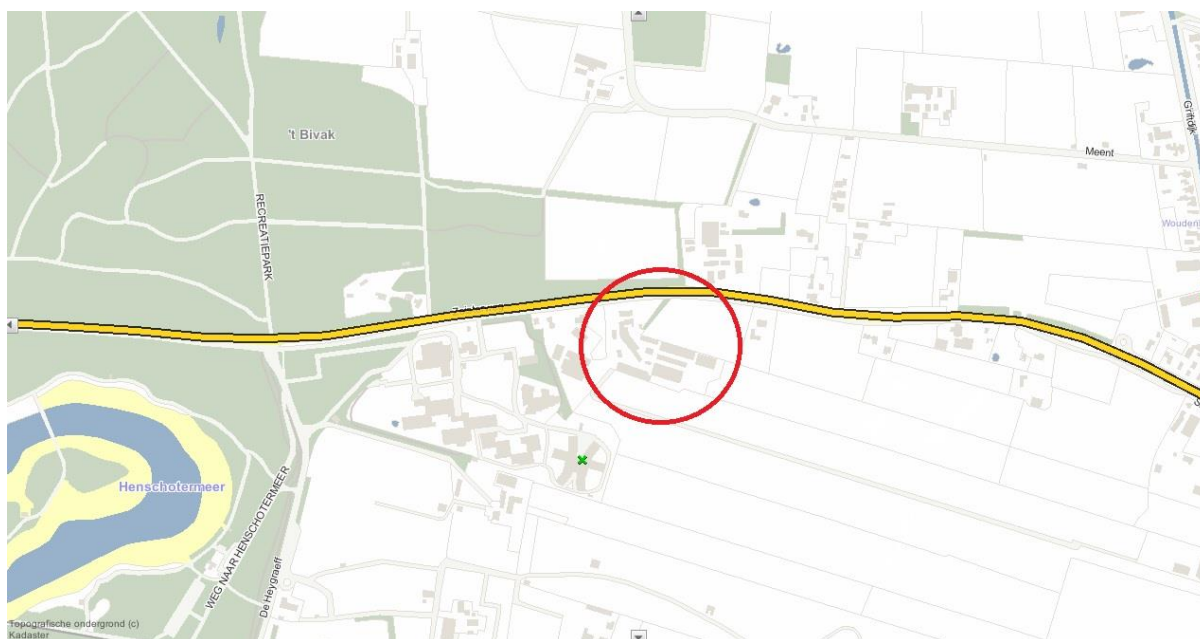
- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Voorliggend project voorziet is van dermate kleine omvang dat van een NIBM-project gezien worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.



Uitsnede risicoatlas (plangebied in rode cirkel)

Uit de bovenstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het perceel Zeisterweg 55 geen bedrijven of spoorwegen gelegen zijn die een veiligheidsrisico vormen. Voor een uitgebreide toelichting op het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Op het perceel Zeisterweg 55 worden geen voorzieningen aangelegd (zoals bijvoorbeeld een grote propaanopslag) welke een verhoogd veiligheidsrisico voor omwonenden tot gevolg kunnen hebben en de Zeisterweg wordt niet gebruikt als route voor gevaarlijke stoffen.

4.7 Cultuurhistorie & archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. Door adviesbureau RAAP is voor de gemeente Woudenberg een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze kaart zijn de bekende archeologische waarden en de verwachtingswaarden aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebieden met lage, middelhoge en hoge verwachtingswaarde.

Het wijzigingsgebied ligt deels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Aangezien het hier om een functiewijziging gaat waarbij geen bodemroerende activiteit plaatsvindt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Natuurwaarden

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Op het perceel worden geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer & parkeren

Hierna worden de verwachte verkeersbewegingen aangegeven:

- 30 werknemers en zzp'ers die 's morgens komen en 's avonds gaan (tussen 07.00 en 19.00 uur).
- 15 bedrijfsauto's die 's morgens komen en 's avonds gaan (tussen 07.00 en 19.00 uur).
- 10 vrachtauto's die komen laden/ lossen (tussen 07.00 en 19.00 uur).
- 29 á 30 bezoekers per dag (tussen 07.00 en 19.00 uur).

De functieverandering zal per saldo geen verslechtering in de verkeerssituatie betekenen. Er is op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig voor zowel personeel als bezoekers, zie Bijlage 1 milieutekening.

4.10 Conclusie

Uit voorgaande paragrafen blijkt, dat vanuit milieuregelgeving, water, geluid, bodem, lucht, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna en verkeer & parkeren geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig project.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

In dit wijzigingsplan is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' houthandel overvragen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' bouwbedrijf. De behoefte van het aannemersbedrijf Legemaat en van Elst. Hierdoor wordt continuïteit voor de lange termijn voor het aannemersbedrijf en haar personeel gecreëerd.

In dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Woudenberg 2010'. In de regels is een kwalitatieve verplichting opgenomen teneinde de geurcontour van de varkenshouderij Zeisterweg 53 te respecteren. De bepaling luidt als volgt:

Het gebruik van het perceel Zeisterweg 55 overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' 'specifieke vorm van bedrijf' 'bouwbedrijf' is alleen toegestaan indien een afstand van minimaal 25 meter wordt aangehouden van de buitenzijde van een dierenverblijf van het veehouderijbedrijf aan de Zeisterweg 53 tot de buitenzijde van een geurgevoelig object op het perceel Zeisterweg 55.

Verder is aan de regels een kwalitatieve verplichting toegevoegd teneinde te waarborgen dat de geluidsmaatregelen op het perceel worden gerealiseerd en in stand gehouden. De bepaling luidt als volgt:

Het gebruik van het perceel Zeisterweg 55 overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf', 'Specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf', is alleen toegestaan indien daarbij de afspraken over geluidsmaatregelen in acht worden genomen, zoals opgenomen in Bijlage 1.

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

De procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 24 februari (als gevolg van onjuiste publicatie feitelijk al vanaf 11 februari) tot en met 7 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen van de bewoners van Zeisterweg 57. Deze zienswijze is beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage achter dit wijzigingsplan is opgenomen.

In het kader van dit wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners van Zeisterweg 57 en hun advocaat mr. J. Haakmeester. De geluidrapporten zijn met hen besproken en hun zienswijze op de rapporten is uitvoerig beantwoord.

Ten behoeve van het geluidonderzoek heeft ook nog een schouw op locatie plaatsgevonden, waarbij reclamanten onder meer hebben aangegeven welke activiteiten naar hun mening voor overlast zorgen.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft een functiewijziging. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. De gemeente heeft hier in feite geen financiële bemoeienis mee. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie:

Ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan wordt geen grondexploitatieplan vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet immers niet in een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1 Bro.