

Ruimtelijke onderbouwing

Aan : Gemeente Woudenberg
Van : Buro SRO
Datum : september '18
Onderwerp : Bebouwde Kom Woudenberg – Laagerfseweg 27, 29 en 31
Bijlagen :

1. Initiatief

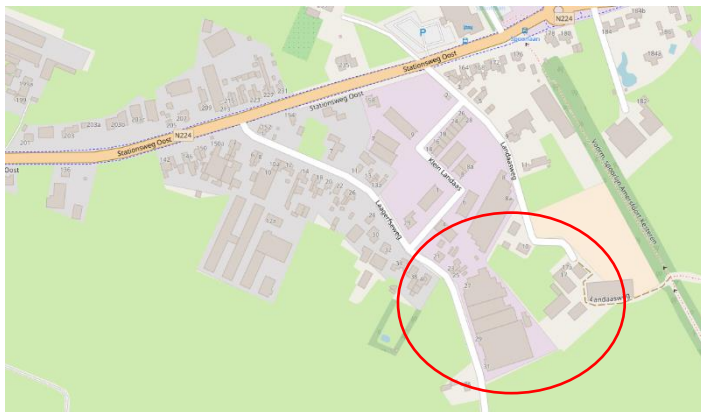
1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Laagerfseweg 27, 29 en 31 gefaseerd uit te breiden. In het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, zoals vastgesteld op 21-12-2017 is deze planologische ruimte opgenomen. De ruimtelijke motivatie voor deze gewenste uitbreiding is niet toegevoegd bij het bestemmingsplan. Onderhavig stuk voorziet in deze onderbouwing. Nadat deze onderbouwing ambtelijk en bestuurlijk akkoord bevonden is wordt dit stuk middels het reparatieplan Kom Woudenberg alsnog aan het bestemmingsplan toegevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing sluit tevens aan bij de bestemming van het perceel zoals dat met deze herziening gewijzigd wordt vastgesteld. De aanpassingen komen voort uit het overleg van het bedrijf met direct aanwonenden, welke bezwaar hadden tegen het op 21 december 2017 vastgestelde bestemmingsplan op deze locatie.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Woudenberg, zoals vastgesteld op 25 september 2008, had de locatie al een bedrijfsbestemming met een ruim bouwvlak (bedrijfsdoelinden B1). Dit bouwvlak mocht voor 75% bebouwd worden hierbij mocht de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 meter.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de bebouwde kom van Woudenberg. Aan de oostzijde van Woudenberg, en ten westen van het spoor, is een bedrijventerrein gelegen. De omliggende bebouwing bestaat dan ook hoofdzakelijk uit bedrijven. Op bijgevoegde afbeeldingen is de globale ligging in de omgeving en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)



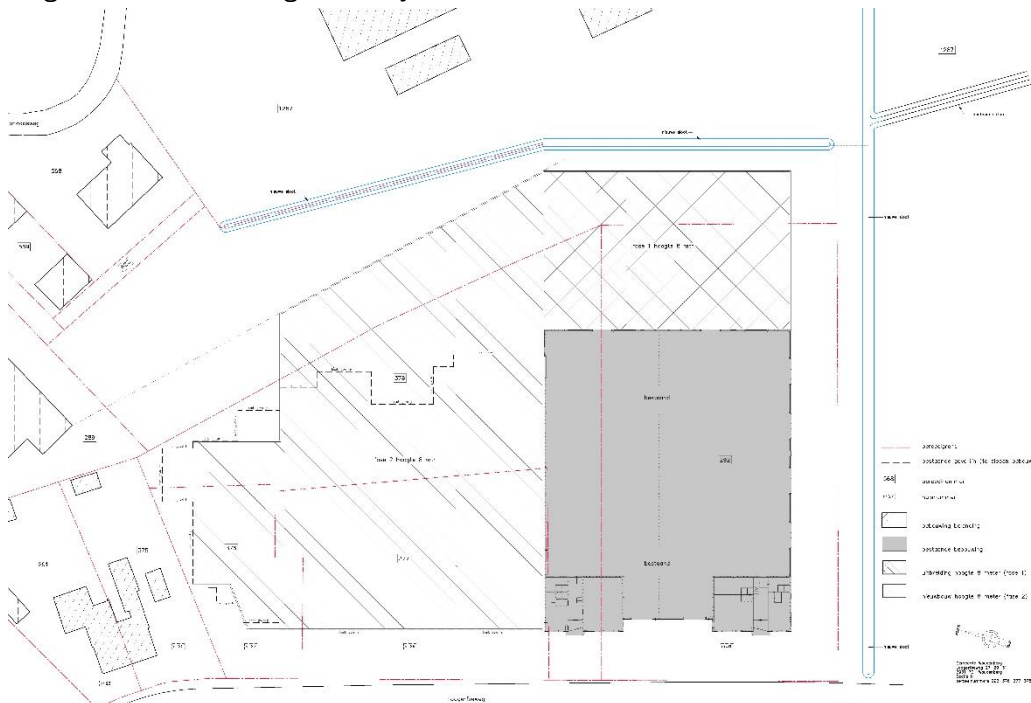


Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: google maps)

1.3 Toekomstige situatie

Voornemen is om in de toekomst verder uit te breiden in aansluiting op de bestaande bebouwing. Deze beoogde uitbreiding zal gefaseerd gerealiseerd gaan worden. In de eerste fase zal de bestaande bedrijfsloods op nummer 31 naar achteren toe, richting het oosten, worden uitgebreid.

In fase 2 zal de loods op nummer 29 worden gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte loods zal een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd worden met behoud van de noordelijke loods als relict van historische industriële bebouwing. Zowel de uitbreiding van de bestaande loods als de nieuw op te richten loods zal een bouwhoogte krijgen van maximaal 8 meter. De onderstaande inrichtingstekening maakt de gefaseerde uitbreiding inzichtelijk.



Gewenste situatie plangebied

De volgende afbeelding geeft weer hoe de uitbreiding in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wou- denberg' wordt opgenomen.



Uitsnede verbeelding ter hoogte van de Laagerfseweg 27, 29 en 31

2. Uitvoerbaarheidsaspecten

Bodem

In planologisch opzicht wijzigt het gebruik niet. Zowel in de oude als de nieuwe situatie zijn de gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Daarmee veranderen niet de eisen aan de bodemgesteldheid.

In het kader van de aankoop van gronden ten oosten van het bedrijf ten behoeve van de uitbreiding is de bodem onderzocht en waar nodig gesaneerd. Ook uit het bodemloket is te herleiden dat de locatie in voldoende mate is onderzocht/gesaneerd. De laatste onderzoeken dateren uit 1989 en 1996. De resultaten van de onderzoeken geven aan dat de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Lucht

De uitbreiding van de bedrijfsopstallen leidt naar verwachting tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. In de eindsituatie is er circa 10.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Op basis van de kencijfers van het CROW zal de bijbehorende verkeersgeneratie uit circa 80 tot 130 verkeersbewegingen per etmaal bestaan. Wanneer dit aantal wordt ingevoerd in de NIBM rekentool met de aanname dat 50% van de verkeersbewegingen afkomstig is van vrachtwagens blijkt uit de rekentool (zie hieronder) dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	130
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,61
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet in Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

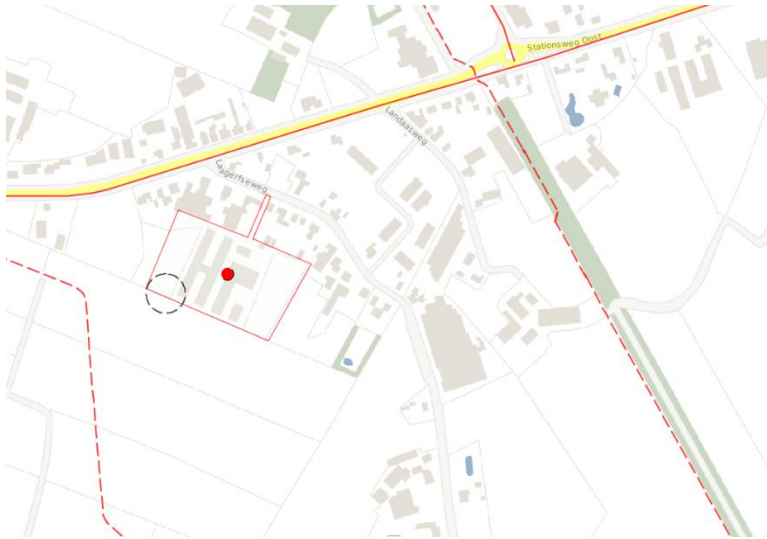
De beoogde uitbreiding van de bedrijfsopstallen betreffen objecten die niet geluidgevoelig zijn zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Op grond van het oude bestemmingsplan uit 2008 waren op locatie bedrijven toegestaan uit de milieu categorieën 1 en 2 van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Woudenberg' zijn eveneens bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2. In planologisch opzicht doet er zich geen mutatie voor. Voor bedrijven in categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien de functiemening tussen wonen en werken in het gebied en de directe omgeving, de ligging ten opzichte van het spoor en het omliggende agrarische gebied kan uitgegaan worden van een gemengd-gebiedstype. Daarmee is de richtafstand terug te brengen tot 10 meter. Binnen 10 meter van de beoogde bedrijfsbebouwing en de uitbreiding daarvan zijn geen woningen aanwezig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

Externe veiligheid

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Op circa 130 m ten oosten van het plangebied ligt het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedssgebied van het spoor. Het plangebied ligt op circa 250 meter afstand van de Stationsweg-Oost. Over deze weg worden eveneens gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook hiervoor geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedssgebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedssgebied van de risicovolle inrichtingen. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Water

Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie is de locatie nagenoeg geheel verhard. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee geen toename aan verharding tot gevolg. Compensatie van de toename van het verhard oppervlak is daarom niet noodzakelijk. Het plan voorziet wel aan de noord-oostzijde van het gebied in de aanleg van twee nieuwe sloten. Deze sloten dienen tevens als begrenzing van het erf. Middels een duiker zijn deze twee sloten met elkaar verbonden. De oostelijke sloot sluit aan op een bestaande sloot. Daarmee wordt de hoofdwaterstructuur verder versterkt. De hemelwaterafvoer zal worden afgekoppeld en gaat lozen op deze nieuwe waterstructuur.

Ecologie

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden met een externe werking aanwezig. De te slopen bebouwing in het plangebied wordt tot het moment van de sloop gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. De overige gronden in het plangebied worden nu gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering voor o.a. buitenopslag. Op basis van de bovengenoemde situatie worden in het plangebied geen beschermde soorten verwacht op het perceel. Er worden ook geen poelen gedempt en er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. Door het initiatief komen geen beschermde dier- of plantensoorten in gevaar. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

Verkeer en parkeren

De bedrijfspercelen worden ontsloten op de Laagerfseweg. De Laagerfseweg takt vervolgens aan op de N224. In de eindsituatie zal de etmaalintensiteit vanuit het bedrijf circa 130 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Deze intensiteit leidt voor beide wegen, mede gezien de huidige verkeerintensiteit,

niet tot een verkeersonveilige situatie. Het plangebied is van een dermate omvang dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid is en wordt voorzien. Bovendien zijn er met de initiatiefnemer afspraken gemaakt dat bij de verandering van de bebouwing, ook de inrichting van het parkeerterrein wordt meegenomen in combinatie met het aanpassen van de inrit. Daarmee zal de verkeersveiligheid van de doorgaande weg verbeteren. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer en parkeren is hiermee aangetoond.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

Het plangebied ligt in archeologisch waardevol gebied (Waarde – Archeologie 2). Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij ruimtelijke planvorming. Bij verstoringen groter dan 100 m² of verstoringen dieper dan 0,3 m is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft voor deze locatie behouden in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Woudenberg". De uitvoerbaarheid van het initiatief voor cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3. Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste gefaseerde uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing aan de Laagerfseweg 27, 29 en 31.