Bestemmingsplan

Nico Bergsteijnweg 64

Gemeente Woudenberg

Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving
Bestemmingsplan Nico Bergsteijnweg 64

Opdrachtgever
Architectenbureau Atelier 3
H. Veenvliet
Holevoetplein 303
3925 CA Scherpenzeel
06-21832054
E h.veenvliet@atelier3.nl
W www.atelier3.nl

Opsteller
Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie
9 juni 2021 | ontwerp | 1.0

Identificatiecode
NL.IMRO.0351.BP2021nbergst64-ow01

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Beleidskader 8
2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht 8
2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht 8
2.3 Structuurvisie Woudenberg 2030 9
2.4 Gemeentelijk woonbeleid 9
Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie 11
3.1 Bestaande situatie 11
3.2 Nieuwe situatie 15
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden 17
4.1 Milieu 17
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten 18
4.3 Ecologie 18
4.4 Kabels en leidingen 19
4.5 Verkeer en parkeren 19
4.6 Waterparagraaf 19
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 21
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21
6.2 Economische uitvoerbaarheid 21

Bijlagen bij de toelichting 23

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek 24
Bijlage 2 Digitale watertoets 54
Bijlage 3 Verslag burenoverleg 58

Regels 60

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 61
Artikel 1 Begrippen 61
Artikel 2 Wijze van meten 65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 66
Artikel 3 Tuin 66
Artikel 4 Wonen 67
Hoofdstuk 3 Algemene regels 69

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 6	Algemene bouwregels	70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	73
Artikel 10	Overige regels	74
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**75**
Artikel 11	Overgangsrecht	75
Artikel 12	Slotregel	76

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nico Bergsteijnweg 64 is een voormalige bedrijfslocatie van een aannemersbedrijf aanwezig, inclusief een bedrijfswoning. Op dit perceel rust een bedrijfsbestemming. In november 2018 is een vergunning verleend voor de verbouwing van het pand naar een burgerwoning. De eigenaar heeft nu het voornemen om de woning (inpandig) te verbouwen en daarmee op de eerste verdieping twee appartementen en op de tweede verdieping twee studio's te realiseren. Hiervoor is een herziening nodig van het huidige bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

De Nico Bergsteijnweg 64 is gelegen in de bebouwde kom van Woudenberg. Het perceel is vrijwel direct gelegen te midden van de dorpskern van Woudenberg. Circa 750 meter ten westen van het perceel loopt de N224, de provinciale weg tussen Scherpenzeel en Woudenberg.

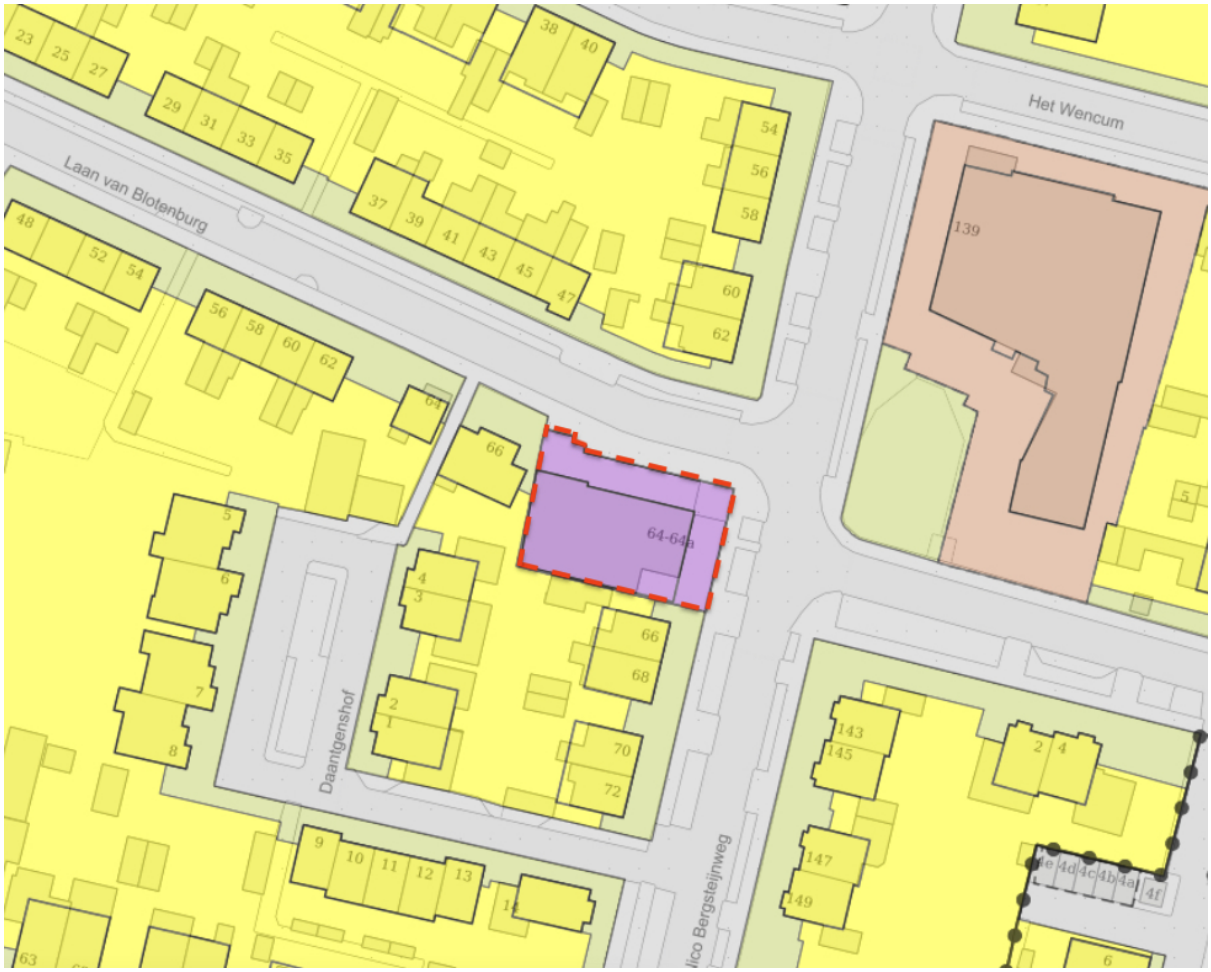
Ligging in de omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het genoemde perceel, voor zover dat nu een bedrijfsbestemming heeft.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2020.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf - 1', met de nadere functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf 1'. Hiermee is deze grond bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en tevens voor een aannemersbedrijf uit maximaal milieucategorie 2. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Middels de functieaanduiding bedrijfswoning binnen het bouwvlak is hierin voorzien.



Uitsnede plankaart met het plangebied globaal in rood omkaderd

Binnen het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het beschreven voornemen te realiseren. In de bedrijfsbestemming is namelijk maar één bedrijfswoning toegestaan. Met het voornemen komen er, naast de huidige woning op de begane grond, vier nieuwe woningen. Om het voornemen te realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig waarbij de bestemming 'Bedrijf - 1' gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen'. Derhalve is onderhavig plan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In het derde hoofdstuk wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid aangetoond. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische planopzet en in het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het beleidskader van de omgeving van het plangebied.

2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 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 Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

1. Stad en land gezond.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
3. Duurzame energie.
4. Vitale steden en dorpen.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De drie regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley.

De Omgevingsvisie 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 Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen besproken.

Watersysteem

Op de kaart 'watersysteem' is het plangebied gelegen binnen een overstroombaar gebied. Artikel 2.10 bepaalt hierover het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*
2. *De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.*

<u>Toetsing</u>

Het plangebied is binnendijks gelegen en het initiatief betreft de realisatie van vier woningen in een voormalige bedrijfswoning. Hierdoor hoeft geen rekening gehouden te worden met overstromingsrisico's.

Cultuurhistorie en landschap

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap' is het plangebied gelegen binnen het landschap Gelderse Vallei. Artikel 7.9 bepaalt hierover het volgende:

1. *Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.*
2. *De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening..*
3. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:*
   a. *bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en*
   b. *geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.*
4. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.*

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

1. *rijk gevarieerde kleinschaligheid;*
2. *Stelsel van beken, griften en kanalen;*
3. *Grebbelinie;*
4. *overgang van Vallei naar stuwwal (Iuwe Flank).*

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van in totaal vier nieuwe wooneenheden binnen een bestaand pand. Daarmee komen de kernkwaliteiten niet in het geding.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de structuurvisie Woudenberg geeft de gemeente aan hoe zij denkt over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren in Woudenberg voor de komende jaren tot 2030. De redenen voor het opstellen van de structuurvisie zijn enerzijds dat de Wet ruimtelijke ordening het opstellen van een structuurvisie voor de gemeenten verplicht stelt en anderzijds dat er een flink aantal ontwikkelingsplannen voor onder andere woningbouw op stapel staan. Er zal afstemming plaatsvinden met het beleid op het gebied van werken, zorg en welzijn, onderwijs, sport, toerisme en recreatie en mobiliteit.

In de structuurvisie worden de volgende thema's beschreven: landschap en groen, wonen, economie, recreatie, verkeer, maatschappelijke voorzieningen. Het relevante thema voor onderhavige ontwikkeling is 'wonen'.

Wonen

Onder het thema wonen beschrijft de gemeente dat de vraag naar woningen de komende jaren blijft toenemen. Het behoud van de bestaande woonkwaliteit staat centraal. Ook in de toekomst is Woudenberg een vitale woongemeente met een bijpassend compleet voorzieningenniveau. Hiervoor wil de gemeente voldoende woningbouwmogelijkheden behouden.

Toetsing

Specifiek over de locatie van het plangebied wordt niks vermeld in de structuurvisie onder het thema wonen. Wel draagt onderhavig initiatief bij aan de toenemende vraag naar woningen, aangezien er, middels de opheffing van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning, in vier nieuwe woningen voorzien wordt.

2.4 Gemeentelijk woonbeleid

Met de Woonvisie 2019+ wil de gemeente bereiken dat het van jong tot oud goed wonen is in Woudenberg. De woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners willen zij zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk maken, waar iedereen duurzaam & toekomstbestendig kan wonen in Woudenberg. Ook dient de Woonvisie als basis voor de prestatieafspraken met Vallei Wonen en de huurdersbelangenvereniging Woudenberg. Zo blijft het prettig wonen in Woudenberg voor iedereen.

In de woonvisie is opgenomen dat de sociale woningvoorraad de komende jaren, mede door het scheefwonen, toe dient te nemen om te voorzien aan de vraag. In de woonvisie is dan ook een streefprogramma opgenomen van minimaal 20% sociale woningbouw. Verder is er behoefte aan kleine woonvormen geschikt voor starters.

De gemeente voert iedere twee jaar een woningbehoefteonderzoek uit om de woningmarkt te kunnen monitoren en waar nodig te kunnen bijsturen. Begin 2020 is het woningbehoefteonerzoek uit 2018

geactualiseerd. Deze resultaten heeft de gemeente verwerkt in de Oplegger 2020+, welke dient als actualisering en aanvulling op de Woonvisie 2019+. De belangrijkste, relelevante uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt:

- Behoefte aan woningen in vrijwel alle segmenten, zowel sociale huur, vrijesectorhuur als koop.
- De druk op sociale woningvoorraad in Woudenberg neemt toe.

De Doelgroepenverordening Gemeente Woudenberg 2020 geeft de wettelijk vereiste basis om het gemeentelijke woonbeleid over nieuw te bouwen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen toe te kunnen passen in nieuwe bestemmingsplannen. In deze verordening wordt onder sociale huurwoning het volgende verstaan: '*Huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden'.*

Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in sociale huurwoningen. Op grond van de doelgroepenverordening dienen de nieuwe woningen verhuurd te worden als sociale huurwoning. Hierbij worden de inkomensgrenzen en maximale huurprijzen van sociale huurwoningen gehanteerd. Met dit plan wordt dus bijgedragen aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Dit plan is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

Hieronder wordt de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied beschreven.

Omgeving

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudenberg, op circa 700 meter afstand ten oosten van het centrum. Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, bestaat de omgeving vrijwel alleen uit bebouwing. Grotendeels betreft het woningen, maar er zijn ook enkele maatschappelijke, bedrijfs-, kantoorbestemmingen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt aan de westelijke kant van de Nico Bergsteijnweg, die op circa 80 meter afstand aangesloten is op de doorgaande weg Stationsweg West. Verder ligt direct ten noorden van het plangebied de Laan van Blotenburg. Aan de Nico Bergsteijnweg staan voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen, waar de huizen een eigen oprit hebben. Het plangebied bevindt zich in een 30 km-zone waar langs de wegen beplanting, bomen en overig groen aanwezig is.

Ligging in de omgeving

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nico Bergsteijnweg 64. Dit is een lokale weg die in het zuiden aansluit op de doorgaande weg de Stationsweg West. Op het perceel van circa 575 m2 is bebouwing aanwezig. Het betreft het voormalige bedrijfsgebouw van een aannemersbedrijf. In dit pand was, aan de zijde van de Nico Bergsteijnweg, een bedrijfswoning aanwezig. In 2018 is dit pand middels een omgevingsvergunning verbouwd naar een burgerwoning. Verder herbergt het plangebied een oprit met schuur en aan de andere zijkant, naast het trottoir, is nog een verharde strook waar onder andere geparkeerd kan worden.

Luchtfoto met het plangebied globaal in rood omkaderd

Aanzicht vanaf de Nico Bergsteijnweg

Zijaanzicht vanaf de Nico Bergsteijnweg

Aanzicht vanaf het kruispunt Nico Bergsteijnweg en de Laan van Blotenburg

Aanzicht vanaf de Laan van Blotenburg

3.2 Nieuwe situatie

Het voornemen is om de huidige woning (inpandig) te verbouwen. De begane grond wordt verbouwd en ingericht voor één woning. Hier worden drie slaapkamers, een woonkamer, keuken, eethoek en badkamer gerealiseerd. Aan de achterkant van de begane grond komt een berging bijhorend bij deze woning.

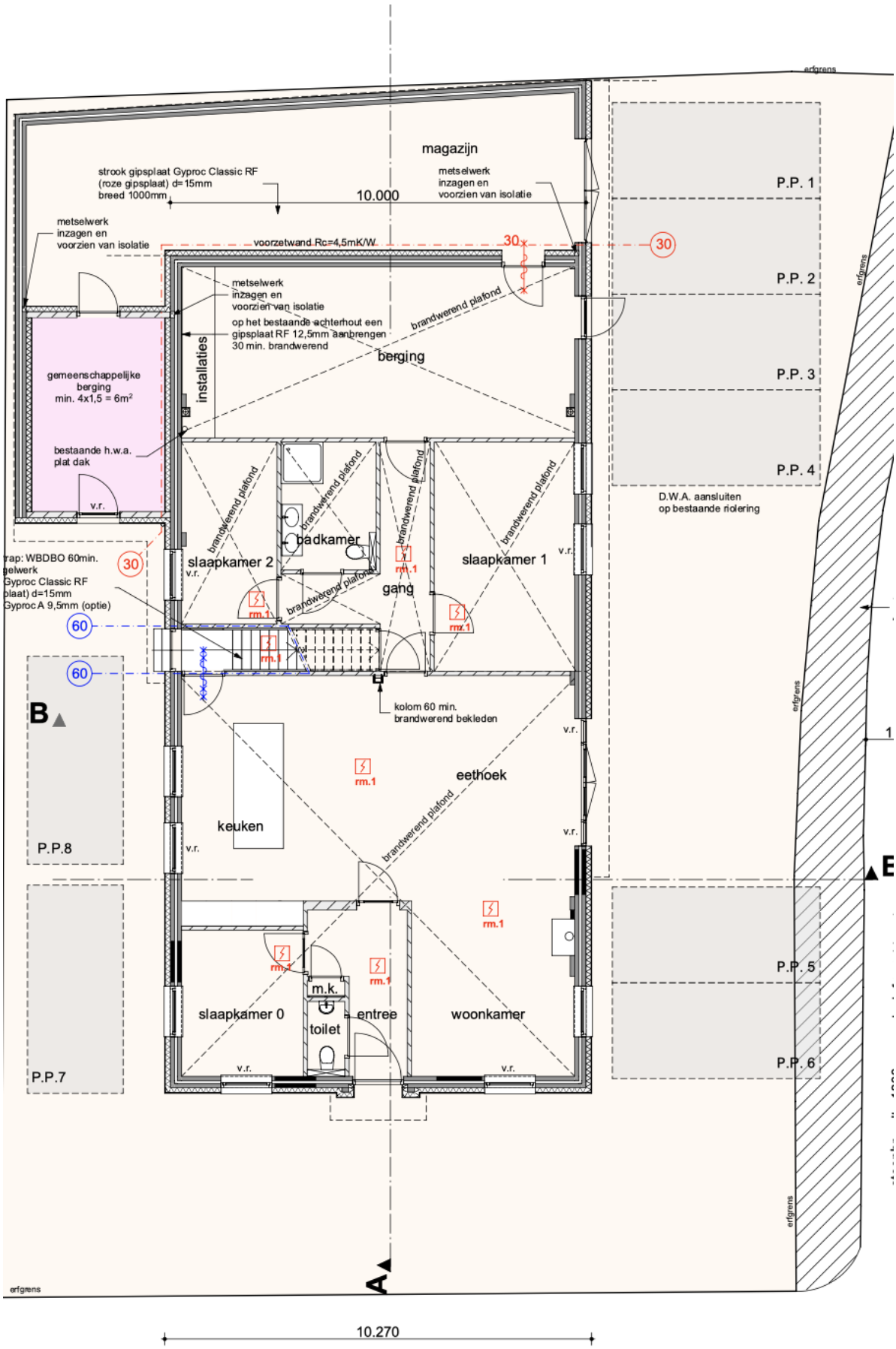
Op de eerste verdieping worden twee appartementen gerealiseerd. Beide appartementen worden voorzien van een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken. Ook is er aan de achterkant van de eerste verdieping een gezamenlijke buitenruimte. Beide appartementen hebben een oppervlakte van circa 44 m^2.

Op de tweede verdieping is de kap verhoogd. Hier worden twee studio's gerealiseerd. Beide studio's worden ook voorzien van een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken. Beide studio's hebben een oppervlakte van circa 20 m^2. Om te kunnen voorzien in deze studio's is voor dit deel van het gebouw de goot- en bouwhoogte verhoogd met 1 meter tot respectievelijk 7 en 10 meter.

Het deel van het gebouw wat momenteel aan het eind van de oprit staat wordt in de nieuwe situatie gebruikt als gemeenschappelijke berging. Het achterste deel van het pand zal als magazijn gebruikt worden. Voor dit deel van het gebouw is de goot- en bouwhoogte verlaagd naar 4 meter.

In ruimtelijke optiek houden de geschetste wijzigingen dus vrijwel alleen in dat er binnen de huidige bebouwing verbouwd wordt, zodat in totaal voorzien kan worden in 5 woningen.

In de nieuwe situatie dient voorzien te worden in 8 parkeerplaatsen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Om hierin te kunnen voorzien op eigen terrein, wordt door de initiatiefnemer een gedeelte van de openbare ruimte aangekocht. Hier is nu een breed trottoir aanwezig. Het voornemen van de gemeente was om hier het trottoir te versmallen, om ruimte te maken voor nieuw, openbaar groen. Vanwege de voor onderhavige ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen is dat niet meer aan de orde. Het (potentiële) groen dat hiermee verloren gaat zal elders gecompenseerd te worden. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de gemeente. Bezien vanaf de voorgevel worden, aan de rechterkant van het perceel, in totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met de huidige oprit wordt voorzien in de overige 2 parkeerplaatsen.



Tekening nieuwe situatie - begane grond, bergingen, magazijn en parkeerplaatsen

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In deze paragraaf worden de relevante thema's rondom milieu behandeld.

4.1.2 Bodem

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de nieuwe/aangepaste bestemming en dus niet verontreinigd of vervuild is. Voor zover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied beperkt gebleven voor de bewoning van de aanwezige bedrijfswoning en voor het aannemersbedrijf. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder gevoelig bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Met dit bestemmingsplan wordt er in het huidige voorzien in vijf woningen. Het betreffende bouwwerk is al aanwezig en het pand wordt al bewoond. In de nieuwe situatie is er dus geen sprake van een gevoeliger bodemgebruik, waardoor de bodemkwaliteit de realisatie van de nieuwe bestemming niet in de weg staat. Hierdoor is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in de vestiging van milieugevoelige functies: de nieuwe woningen. Daarom is alleen sprake van inwaartse zonering.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is een autobedrijf welke zich op ruim 185 meter afstand vanaf de woning op het plangebied bevindt. De categorie 'handel in auto's, motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' uit de VNG-richtafstandenlijst komt hiermee het best overeen. Hiervoor geldt milieucategorie 2. De richtafstand bij deze categorie is 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. In de nieuwe woningen zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor dit plan.

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Om deze reden wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Nico Bergsteijnweg, de Laan van Blotenburg en de Stationsweg West. Alleen laatstgenoemde weg heeft een geluidzone, aangezien de andere wegen 30 km-wegen zijn.

Door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Stationsweg West op de gevels van de woning L_{den}=38 dB of lager bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van L_{den}=48 dB. Ook vanwege de aangrenzende 30 km-wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Wegverkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregelen of effect, per saldo verbetert, of;
- het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden voor zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsbestemming opgegeven en komt er een woonbestemming voor terug. Binnen deze woonbestemming worden meerdere woningen gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De nieuwe situatie leidt niet of slechts tot een fractie van de verkeersbewegingen die projecten kunnen veroorzaken die onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' vallen, zoals bijvoorbeeld 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Derhalve is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

4.1.6 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van Bevi-bedrijven en transportassen voor gevaarlijke stoffen. Het dichtstbijzijnde BRZO-bedrijf is gelegen aan de Parallelweg 6, en ligt op circa 1.700 meter van het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied. Verder wordt met dit bestemmingsplan alleen voorzien in de verbouwing van een voormalig bedrijfsgebouw/-woning. Binnen dit bestaande gebouw worden meerdere woningen gerealiseerd. Er vinden dus geen (ingrijpende) graafwerkzaamheden plaats. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In het plangebied zijn verder ook geen bijzondere cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig.

4.3 Ecologie

<u>Soortenbescherming</u>

Het plangebied betreft nu een bebouwd perceel, die gelegen is in de dorpskern van Woudenberg. Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bestaand gebouw en de realisatie van meerdere woningen

binnen het bestaande gebouw. Deze ontwikkeling zal naar verwachting geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Uit een handreiking van de Rijksoverheid (januari 2020) is op te maken dat de bouw van 50 woningen op een locatie op een afstand van 7000 meter van een Natura-2000 gebied, geen effect zal hebben op dat gebied. Dit plan gaat over 5 woningen binnen een bestaand gebouw. Het plan ligt op meer dan 7000 meter afstand van een Natura-2000 gebied. Een Aerius-berekening is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt ruim buiten het Natuur Netwerk Nederland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen dit plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven. Hierdoor vormt dit dus geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeerbeleid moet in de nieuwe situatie voorzien worden in 8 parkeerplaatsen. Dit is berekend op basis van de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381. Voor de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' in matig/weinig stedelijk gebied en in het schil centrum is de maximale parkeernorm 1,6 per woning. Aangezien er in totaal voorzien wordt in 5 woningen, is het benodigd aantal parkeerplaatsen 5 x 1,6 = 8. Zoals op de plattegrond in paragraaf 3.2 te zien is, wordt er voorzien in 8 parkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm. Parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in Bijlage 2 van Bijlagen bij de toelichting. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt en er liggen geen belangrijke oppervlaktewateren of waterkeringen binnen het plangebied. Op basis daarvan geeft het waterschap een positief wateradvies.

Verder leidt dit bestemmingsplan planologisch niet tot een significante toename van de mogelijkheden om gronden te verharden. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing. Verder verandert er voor de waterhuishouding dus niets. Hemelwater zal opgevangen en afgevoerd worden via de hemelwateropvang. Het bestaande pand in het plangebied is reeds aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de beoogde invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 liet zien dat dit uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische regeling om het mogelijk te maken.

Voor de regels van dit plan zijn de relevante regels uit de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg' gebruikt.

Het gehele plangebied krijgt een nieuwe bestemming. De huidige bedrijfsbestemming met bijbehorende functieaanduidingen komt te vervallen en de nieuwe bestemming wordt 'Wonen'. Hiermee komt dus ook de mogelijkheid om het perceel te gebruiken voor bedrijven in milieucategorie 1 en voor een aannemersbedrijf te vervallen. Met de nieuwe bestemming wordt deze grond enkel bestemd voor wonen, tuinen, terreinen en erven, met daaraan ondergeschikte nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de nieuwe bestemming zijn 5 woningen toegestaan binnen één hoofdgebouw. Op de plankaart wordt dit aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het hoofdgebouw is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Verder is de functieaanduiding 'gestapeld' aangegeven binnen het bouwvlak, aangezien er meerdere woningen boven elkaar 'gestapeld' worden. Voor het voorste gedeelte van het pand geldt een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 10 meter. Voor het achterste gedeelte van het pand geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Op de plankaart is dit aangeduid met maatvoeringsaanduidingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan zal worden toegezonden aan de provincie Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitkomsten van dit overleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt. Dit plan is ook toegezonden aan de Veiligheidsregio Utrecht. Zij hebben geadviseerd om paragraaf 4.1.6 aan te passen en te vermelden dat het BRZO-bedrijf op ruime afstand gelegen is. Dit advies is overgenomen. Verder zijn met met dit plan geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is daarom achterwege gebleven. Het vooroverleg met het waterschap heeft reeds plaats gevonden in het kader van de watertoets, zie paragraaf 4.6. Het waterschap heeft toen een positief advies afgegeven.

6.1.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het betreft de volgende bewoners van de Nico Bergsteijnweg, nummers 62, 66, 68, 72, 143, de Laan van Blotenburg, nummers 45, 47, 64, 66, en de Daantgenshof, nummer 4. Hieruit is gebleken dat er geen aanleiding is om het initiatief bij te stellen. Het verslag van dit overleg is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting.

6.1.3 Ontwerp

Met ingang van P.M. tot en met P.M. heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn P.M. zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer wordt namelijk een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Groenewold

Adviesbureau voor
Milieu & Natuur

Akoestisch onderzoek transformatie
Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg

Opdrachtgever	Teus' Advies Ambon 10 3772 ZV Barneveld
Contactpersoon	Dave Anbeek dave@teusadvies.nl

Uitvoering	Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur	
	Projectnummer	2021-028
	Versie	Feb.21-v2
	Behandeld door	Lex Groenewold
	Datum	5 februari 2021

Dokter Holtropstraat 97 • 3851 JH • Ermelo• Tel.: 06-533 616 75
Website: www.groenewoldmilieu.nl • e-mail: info@groenewoldmilieu.nl
KvK: 08178662 • BTW NL001508693B90 • Bank: NL26 INGB 0673 0025 27

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel 3
2. Beschrijving situatie 3
3. Geluid in de leefomgeving 4
4. Wettelijk kader 4
   4.1 Wet geluidhinder algemeen 4
   4.2 Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder 4
   4.3 Gemeentelijk geluidbeleid 5
   4.4 Bouwbesluit 5
5. Reken- en meetmethode 6
6. Verkeersgegevens 7
7. Rekenresultaten 8
8. Samenvatting en conclusies 9
Bijlagen 9

Bijlagen

1. Situatieschets
2. Figuren met rekenresultaten
3. Uitdraai invoergegevens
4. Verkeersgegevens

1. Aanleiding en doel

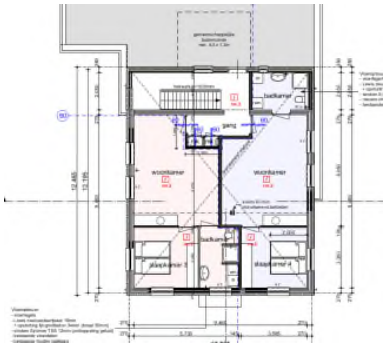
Initiatiefnemer bereidt een verzoek tot wijziging bestemmingsplan voor om op de verdieping van de Nico Bergsteijnweg 64 te Woudenberg appartementen te realiseren.

Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur is gevraagd een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is de basis voor een eventuele procedure hogere waarde en dient mede als onderbouwing van de milieuparagraaf bij het bestemmingsplan.

2. Beschrijving situatie

Een overzicht van de situatie is weergegeven op de figuren hieronder en in Bijlage 1. Het betreft een (voormalige) bedrijfswoning aan de Nico Bergsteijnweg 64 in het centrum van Woudenberg. Volgens het bestemmingsplan is er sprake van één (bedrijfs)woning.

De woning ligt binnen de invloedsfeer van infrastructuur. Het akoestisch onderzoek moet duidelijk maken wat de te verwachten geluidbelasting op de nieuwe appartementen zal zijn en geeft informatie voor de ruimtelijke onderbouwing.



3. Geluid in de leefomgeving

Geluid werkt door in veel beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. Vrijwel elke ruimtelijke ontwikkeling heeft consequenties voor het geluid, terwijl omgekeerd, geluidswetgeving consequenties heeft voor veel ruimtelijke ontwikkelingen.

Het al vroeg in de planontwikkeling als een ontwerpvariabele meenemen van milieuaspecten kan helpen te voorkomen dat er nieuwe geluidknelpunten ontstaan of dat ruimtelijke plannen achteraf moeten worden bijgesteld of afgeblazen.

4. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie. Eenheid van de geluidbelasting is de L_{den} (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De L_{den} staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt L_{den} = 48 dB, voor railverkeer is dat L_{den} = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.
- De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.2 Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woning binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van L_{den}=48 dB voor wegverkeer en L_{den}=55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd.

Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

In deze situatie zijn de volgende wettelijke zones van toepassing:

Weg	type	Zone
Stationsweg West	Binnenstedelijk – 1 of 2 rijbanen	200m
Nico Bergsteijnweg	30km gebied	Geen
Laan van Blotenburg	30km gebied	Geen
Nijverheidsweg	30 km gebied	Geen

Voordat toetsing aan de Wet plaatsvindt, mag conform art. 110g Wgh een aftrek worden toegepast voor het stiller worden van het verkeer. Per 20 mei 2014 is de regeling tijdelijk (tot 1 juli 2018) aangepast. De toe te passen aftrek bedraagt nu:

Max. snelheid	L_{den} = 57dB	L_{den}=56 dB	Overig
>= 70 km/uur	4 dB	3 dB	2 dB
< 70 km/uur			5 dB

Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Als maatregelen niet mogelijk of onvoldoende doeltreffend zijn kan een ontheffing worden verleend. De maximale ontheffing voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt L_{den}=63 dB en in buitenstedelijk gebied L_{den}=53 dB.

4.3 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Woudenberg heeft geluidbeleid vastgesteld. Deze beleidsregels zijn vastgelegd in “Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder Gemeente Woudenberg 2012’.

Er zijn geen aanvullende eisen en ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen, die strenger zijn dan de Wet geluidhinder. Uitgangspunt is dat hogere grenswaarden zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Als de maatregelen onvoldoende effect sorteren kan de gemeente onder voorwaarden een hogere grenswaarde vaststellen. Hierbij hecht de gemeente aan de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Uitgangspunt is verder dat maatregelen in bron en overdracht niet of niet in redelijkheid zijn te treffen.

4.4 Bouwbesluit

Als maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen onvoldoende effectief zijn, dient de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidbelaste gevel te worden aangepast. Hierbij geldt het Bouwbesluit, art. 3.2: de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied binnen een nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de eis, dat deze groter of gelijk is aan de waarde van het verschil tussen de uitwendige geluidbelasting zonder aftrek art. 110g Wgh en het binnenniveau met een minimumniveau van 20 dB.

In geval van transformatie zijn de eisen uit het Bouwbesluit soepeler en geldt het rechtens verkregen niveau. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is aan te bevelen zoveel mogelijk te streven naar de nieuwbouweis.

5. Reken- en meetmethode

In deze situatie is gerekend conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG2012/rev.2019). De gegevens zijn ingevoerd in het programma Winhavik van bureau DirActivitySoftware (v9.1.1). Dit programma maakt gebruik van het Haskoning rekenhart SRMII v.17 formaat 2012 voor wegverkeer en Railverkeer en Indus10 voor Industrielawaai.

In de bijlagen is ter beperking van de hoeveelheid papier een selectie van de belangrijkste invoergegevens opgenomen. Meer detailinformatie is op verzoek leverbaar.

De GGD heeft een methode ontwikkeld om via een zogenaamde GES (gezondheideffectscreening) aan te geven wat de geluidskwaliteit in een leefomgeving is. Dit gebeurt in de zogenaamde GES score. Deze loopt van 0 t/m 8. Waarbij een score 0 zeer goed is en een score van 8 zeer onvoldoende. De GES scores verschillen per hinderbron.

Onderstaand zijn de scores voor wegverkeer weergegeven. Bij de presentatie van de rekenresultaten is aansluiting gezocht bij de GES systematiek.

Geluidbelasting en GES scores voor wegverkeer

Geluidsbelasting		**Ernstig gehinderden (%)**	**Geschatte geluidbelasting LAeq,23-7h dB**	**Ernstig Slaapverstoorden (%)**	**GES-score**	**Kwalificatie**	**Kleur Akoestisch onderzoek**
Lden dB	**Letm dB(A)**						
< 43	**<45**	0	< 34	< 2	0	Zeer goed	Groen
43–47	**45-49**	0 – 3	34 - 39	2	1	Goed	
48-52	**50-54**	3 – 5	39 - 44	2 – 3	2	Redelijk	Geel
53–57	**55-59**	5 – 9	44 - 49	3 – 5	4	Matig	Oranje
58–62	**60-64**	9 - 14	49 - 54	5 – 7	5	Zeer matig	
63-67	**65-69**	14 - 21	54 - 59	7 - 11	6	Onvoldoende	Rood
68–72	**70-74**	21 - 31	59 - 64	11 - 14	7	Ruim onvoldoende	
≥ 73	**≥ 75**	≥ 31	≥ 63	≥ 14	8	Zeer onvoldoende	

6. Verkeersgegevens

Een akoestisch onderzoek moet zo nauwkeurig mogelijk de toekomstige geluidbelasting aanduiden (binnen 10 jaar te verwachten)

Voor het akoestisch onderzoek met betrekking tot dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het regionale verkeersmodel van de ODRU voor 2030 en gegevens van de gemeente Woudenberg. Als autonome groei is uitgegaan van 1%.

Een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens is weergegeven in onderstaande tabel:

Tabel 1: Ver

Wegvak	Etmaalintensiteiten		Gemiddelde uurintensiteit			Voertuigverdeling in %		
	2030	2031	Periode	%	Aantal	LV	MV	ZV
Stationsweg west Wegdek: DAB 50 km/uur	4.940	4.898	Dag Avond Nacht	6.99 2.67 0.68	349 133 34	97.82 96.43 95.30	2.03 3.40 4.32	0.15 0.17 0.38
Nico Bergsteijnweg Wegdek: DAB 30 km/uur	708	715	Dag Avond Nacht	6.66 3.32 0.85	48 24 6	98.21 98.94 97.69	1.38 0.80 1.73	0.41 0.26 0.58
Laan van Blotenburg Wegdek: DAB 30 km/uur	500	505	Dag Avond Nacht	6.66 3.32 0.85	34 17 4	98.21 98.94 97.69	1.38 0.80 1.73	0.41 0.26 0.58
Nijverheidsweg Wegdek: DAB 30 km/uur	1.199	1.211	Dag Avond Nacht	6.76 3.12 0.80	82 38 10	98.05 98.55 96.88	1.38 0.94 2.00	0.57 0.51 1.12

Het wegdek bestaat uit Dicht Asfalt Beton. Op het plateau hoek N. Bergsteijnweg en de Laan van Blotenburg liggen klinkers in keperverband. De maximale aftrek ex. art. 110 Wgh voor het stiller worden van het verkeer bedraagt 5 dB.

7. Rekenresultaten

In de figuur en uitdraai in de bijlagen zijn de rekenresultaten weergegeven. Een samenvatting staat in onderstaande tabel.

Tabel 1: Geluidbelasting L_{den} in dB vanwege het verkeer incl. aftrek 5 dB.
Cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek.
Benodigde karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ in dB

Gevel	Hw	Statw.W	N.Bsw.	L.v.B./ Nijvhw	L_{cum}	$G_{a;k}$
Noord	4.5m	29	41	42	50	20
	7.5m	31	41	42	50	20
Oost	4.5m	37	46	42	53	20
	7.5m	38	45	42	53	20
West	4.5m	28	22	37	43	20
	7.5m	30	25	38	44	20
Zuid	4.5m	31	40	25	46	20
	7.5m	35	40	27	47	20

Ges-score
1 Goed
2 Redelijk
3 Vrij matig
4 Matig
5 Zeer matig
6 Onvoldoende

De geluidbelasting vanwege de Stationsweg West voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den}=48 dB (incl. aftrek 5 dB). Ook de bijdrage van de 30km wegen voldoet hier aan (GES score Goed). Verkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

De benodigde karakteristieke geluidwering moet voldoen aan de minimum eis uit het Bouwbesluit va $G_{A;k}$=20 dB om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB.

8. Samenvatting en conclusies

- Initiatiefnemer bereidt een aanvraag wijziging bestemmingsplan om de realisatie van appartementen mogelijk te maken op de 1e en 2e verdieping van de (voormalige) bedrijfswoning aan de Nico Bergsteijnweg 64 te Woudenberg.

- Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur is gevraagd het akoestisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is de basis voor een eventuele procedure hogere waarde en levert informatie voor de milieuparagraaf bij het bestemmingsplan.

- Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Stationsweg West. De overige wegen zijn 30km wegen en alleen op basis van een goede ruimtelijke ordening in het onderzoek meegenomen. Op basis van het verkeersgegevens van de gemeente Woudenberg en de ODRU zijn de verkeersgegevens bepaald voor peiljaar 2031. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt 4.989, 715 en 500 mvt/etmaal op resp. de Stationsweg West, de Nico Bergsteijnweg en de Laan van Blotenburg.

- De geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt vanwege de Stationsweg West L_{den}=38 dB of lager, na aftrek ex. art. 110 Wet geluidhinder van 5 dB (GES score Goed). Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van L_{den}=48 dB. Ook de 30 km wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

- Er zijn daarmee geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte aanwezig. Het plan past binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijke geluidbeleid.

- De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels moet voor een binnenniveau van 33 dB en incl. de ventilatie voldoen aan de minimumeis uit het Bouwbesluit van $G_{a;k}$= 20 dB.

- Het aspect verkeerslawaai vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van de aanvraag.

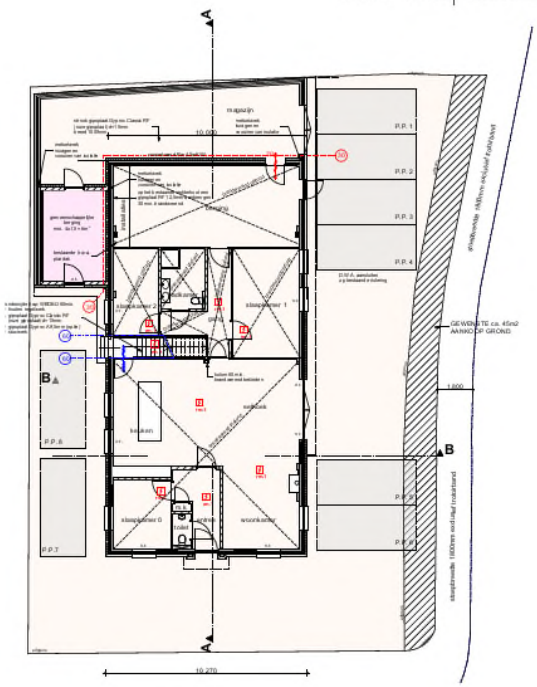
Bijlagen

1. Situatieschets
2. Figuren met rekenresultaten
3. Uitdraai invoergegevens
4. Verkeersgegevens

Bijlage 1
Situatieschets

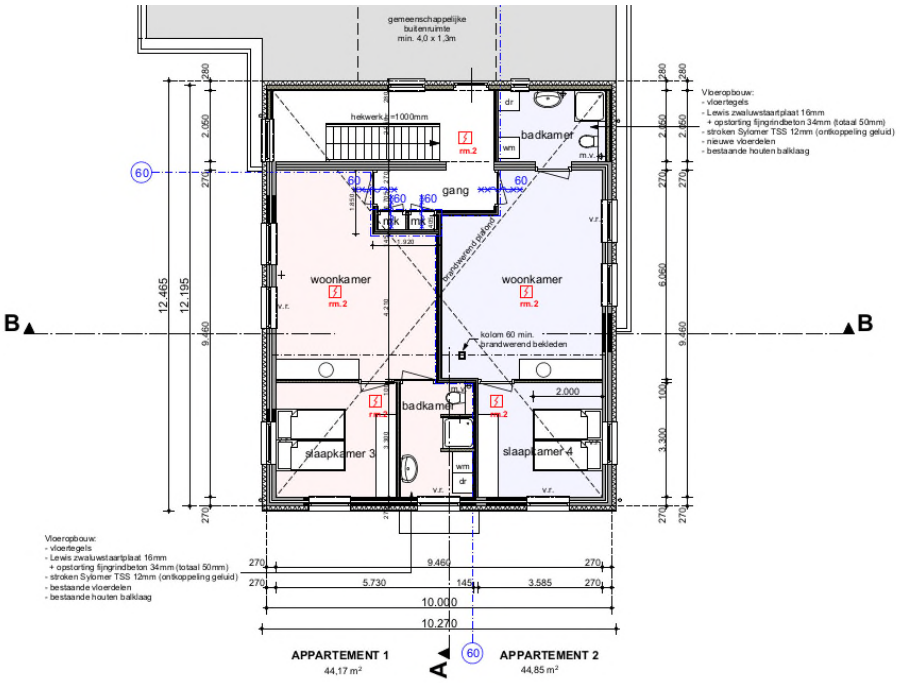
projectnummer: 1273 schaal: n.v.t.

Architectenbureau Atelier 3

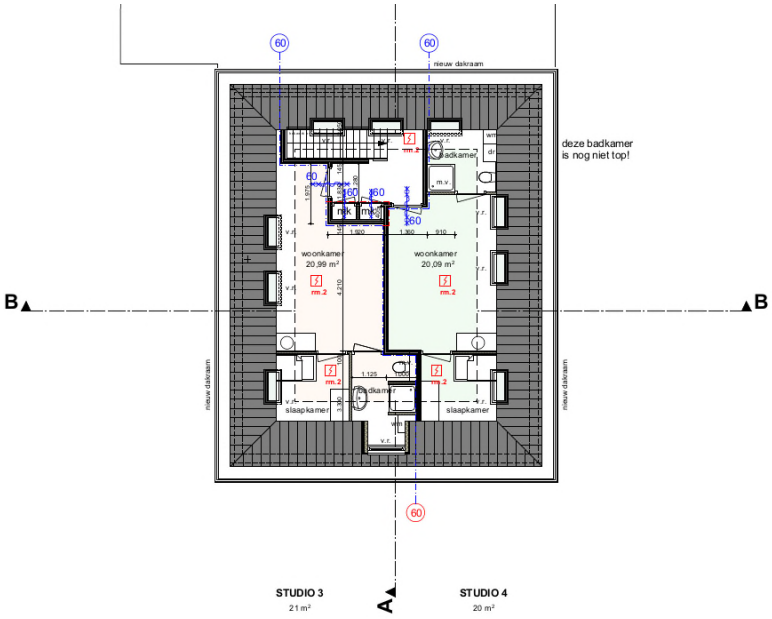


BEGANE GROND - parkeren I

NICO BERGSTEIJNWEG 64 WOUDENBERG



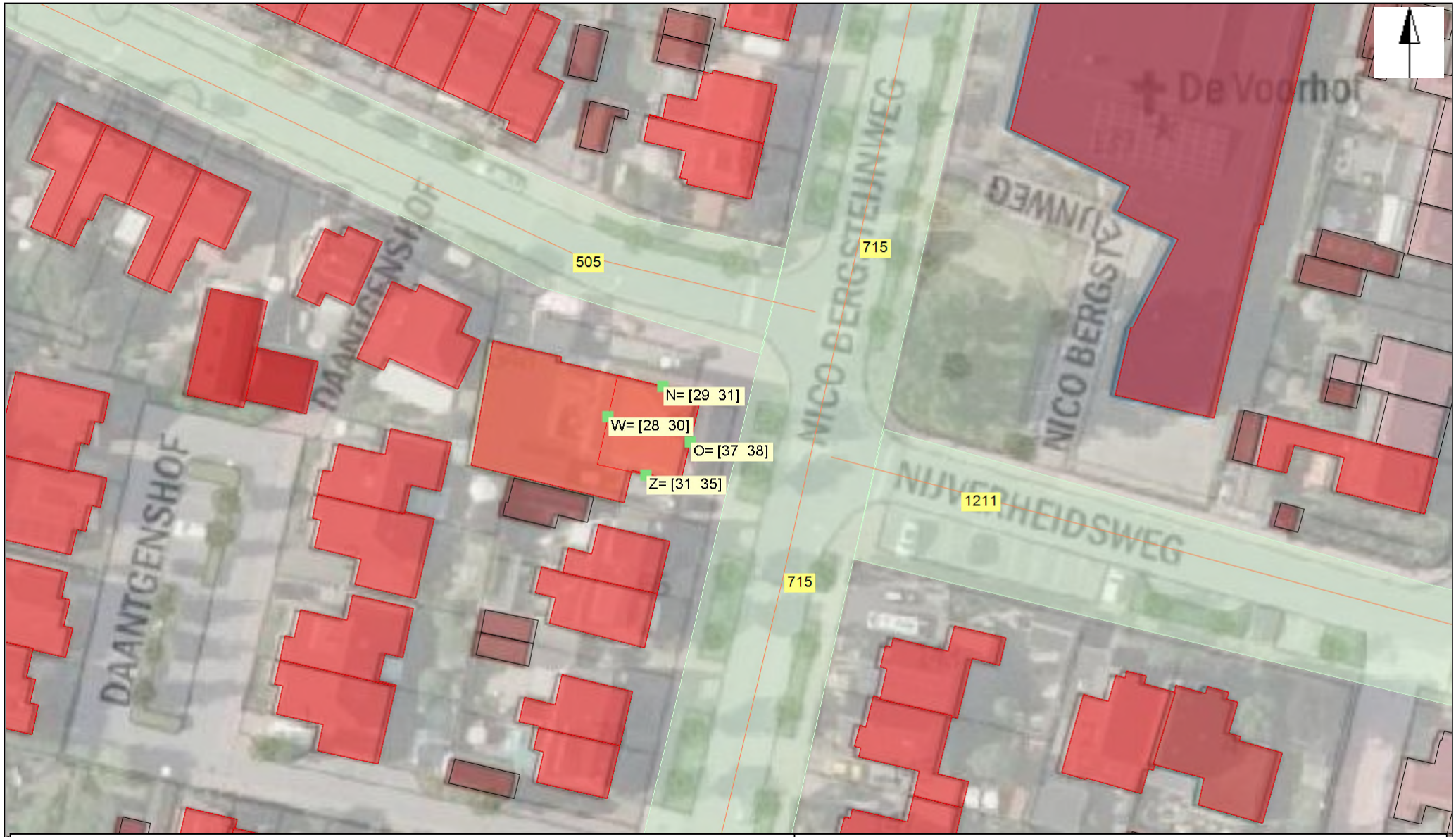
Ie VERDIEPING **schaal 1:50**



2e VERDIEPING **schaal 1:50**

Bijlage 2

Figuren met rekenresultaten



objecten

- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- waarneempunt gevel

VL(aftrek per wnp per weg RMG2012/2014 art 3.4) [Lden] grp:1

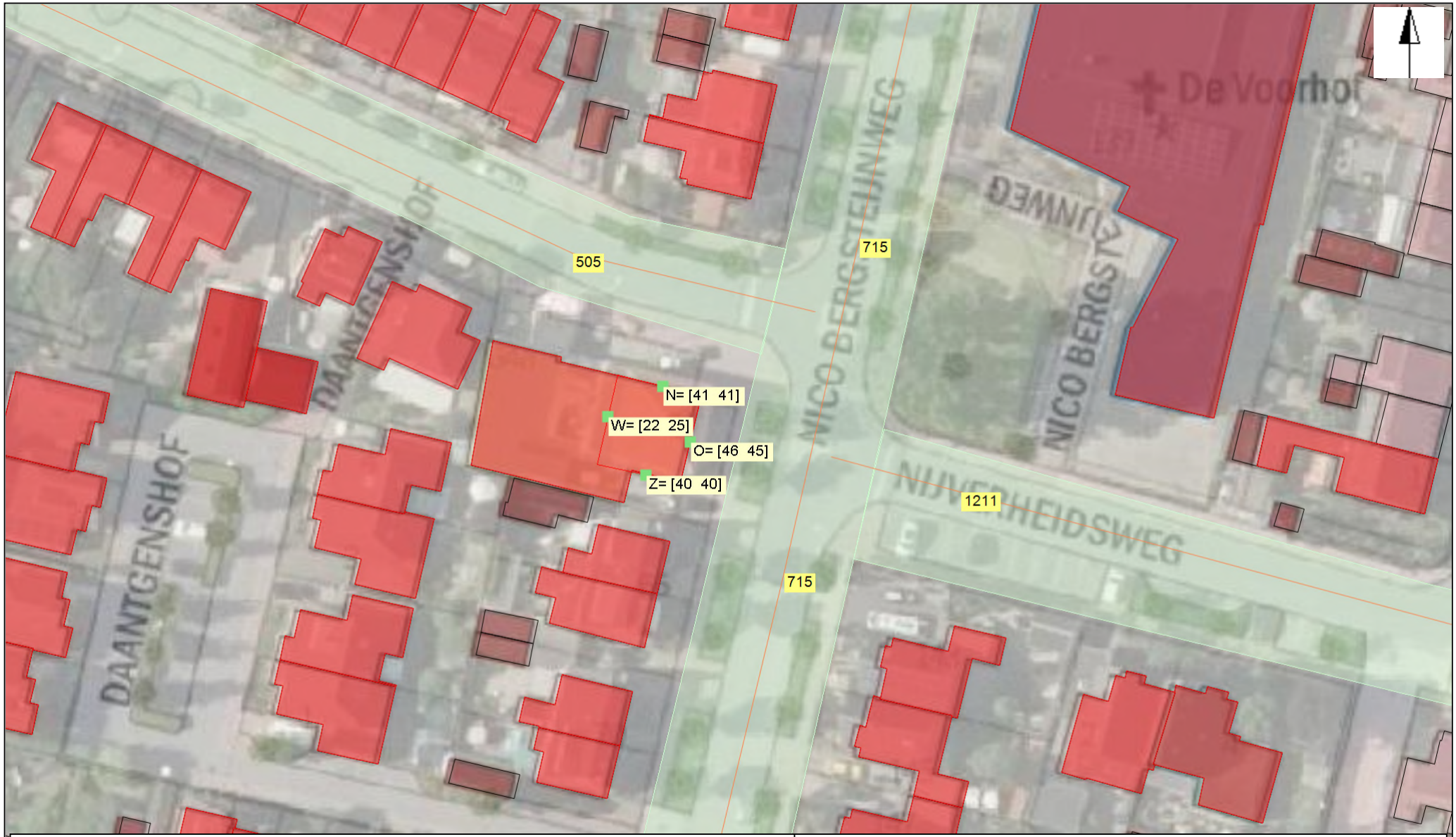
- >= 5
- >= 10
- >= 48.4
- >= 52.4
- >= 57.4
- >= 62.4
- >= 67.4

0 1 : 600 60

Transformatie Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg

Fig.1: Geluidbelasting Lden in dB
Bijdrage Stationsweg West
Incl. aftrek 5 dB - peiljaar 2031
Hw=4.5 en 7.5m

Groenewold
Adviesbureau voor milieu en natuur



objecten

- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- waarneempunt gevel

VL(aftrek per wnp per weg RMG2012/2014 art 3.4) [Lden] grp:2

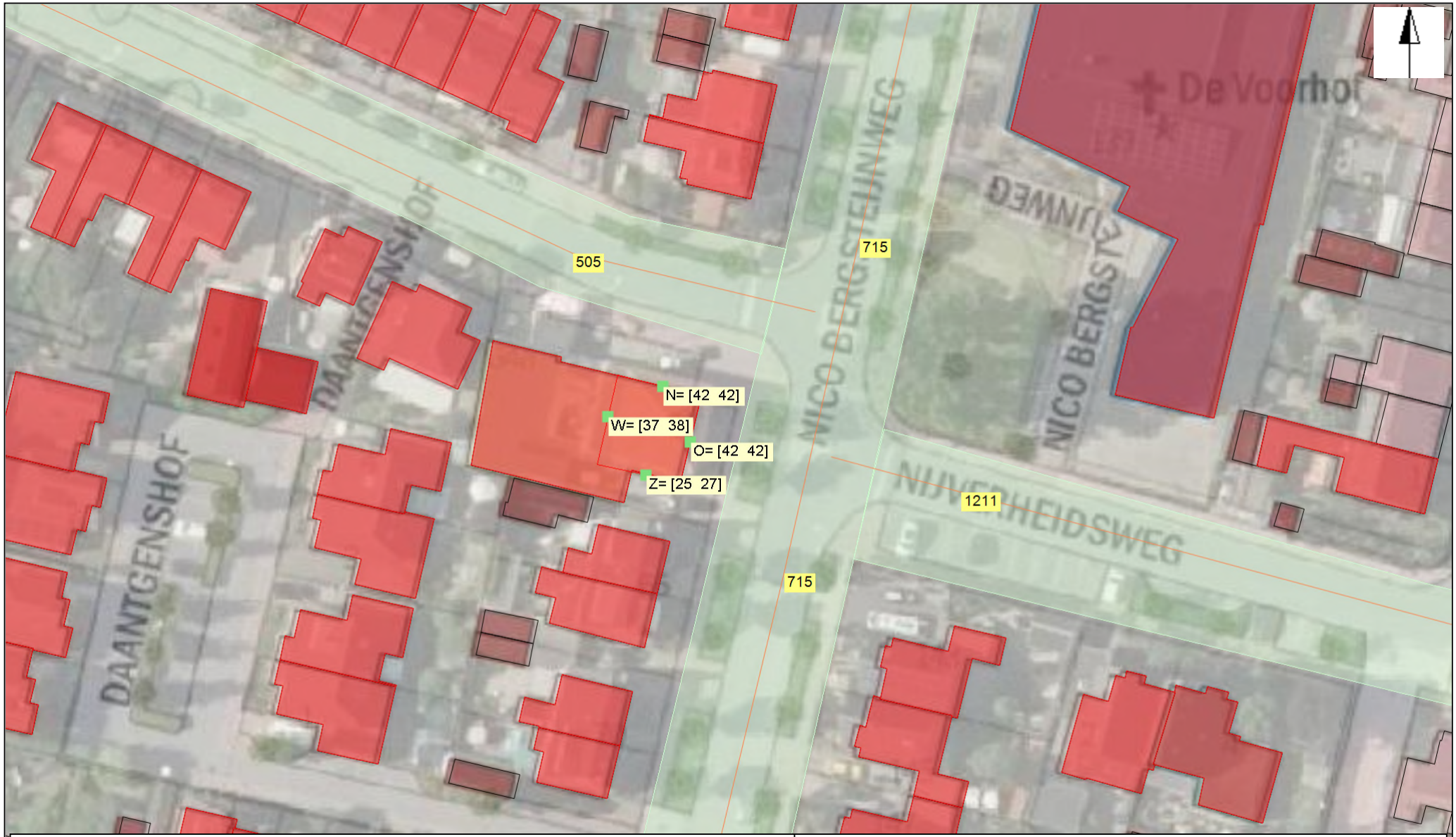
- >= 5
- >= 10
- >= 48.4
- >= 52.4
- >= 57.4
- >= 62.4
- >= 67.4

0 1 : 600 60

Transformatie Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg

Fig.2: Geluidbelasting Lden in dB
Bijdrage Nico Bergsteijnweg
Incl. aftrek 5 dB - peiljaar 2031
Hw=4.5 en 7.5m

Groenewold
Adviesbureau voor milieu en natuur



objecten

- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- waarneempunt gevel

VL(aftrek per wnp per weg RMG2012/2014 art 3.4) [Lden] grp:3

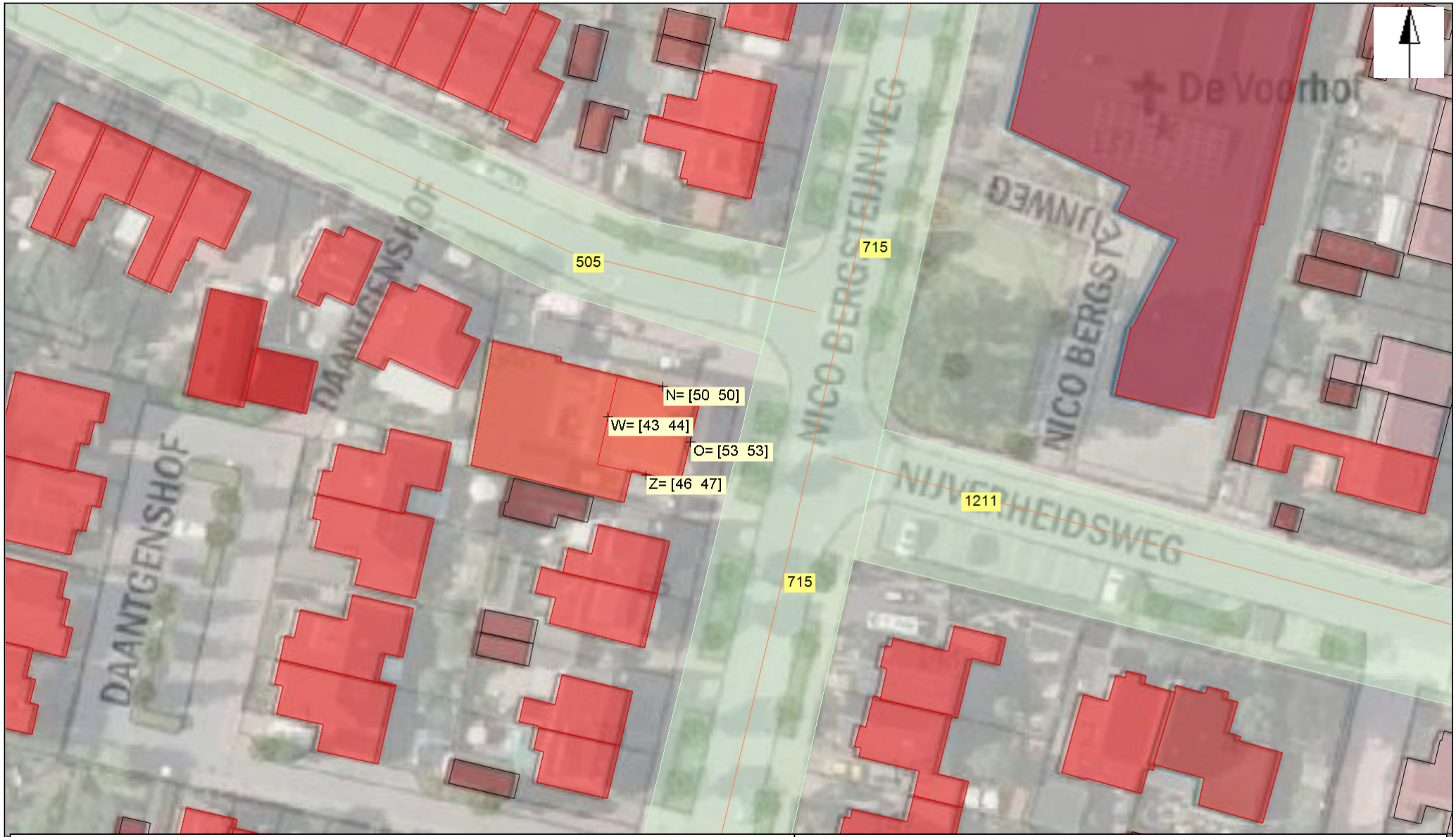
- >= 5
- >= 10
- >= 48.4
- >= 52.4
- >= 57.4
- >= 62.4
- >= 67.4

0 1 : 600 60

Transformatie Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg

Fig.3: Geluidbelasting Lden in dB
Bijdrage Laan v Blotenburg/Nijverheidsweg
Incl. aftrek 5 dB - peiljaar 2031
Hw=4.5 en 7.5m

Groenewold
Adviesbureau voor milieu en natuur



objecten

- bodemabsorptie
- bebouwing
- rijlijn
- waarneempunt gevel

0 1 : 600 60

Transformatie Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg

Fig.4: Cumulatieve geluidbelasting Lcum
Bijdrage alle wegen
Zonder aftrek - peiljaar 2031
Hw=4.5 en 7.5m

Groenewold
Adviesbureau voor milieu en natuur

Bijlage 3

Uitdraai invoergegevens

Projectgegevens

projectnaam:	Transformatie Nico Bergsteijnweg 64 Woudenberg
opdrachtgever:	Teus'Advies
adviseur:	AWG
databaseversie:	911
situatie:	eerste situatie
uitsnede:	basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	17.2.0 (build2)
	‹enhart17;rmg2019
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	80 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	04-02-2021
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	10:55
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per wnp per weg RMG2012/2014

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
5	7.0	0.0	34		80	dxf:0
6	7.0	0.0	35		80	dxf:0
14	7.0	0.0	44		80	dxf:0
23	7.0	0.0	40		80	dxf:0
26	7.0	0.0	47		80	dxf:0
27	7.0	0.0	26		80	dxf:0
30	7.0	0.0	52		80	dxf:0
32	7.0	0.0	51		80	dxf:0
34	7.0	0.0	39		80	dxf:0
35	7.0	0.0	42		80	dxf:0
36	7.0	0.0	43		80	dxf:0
38	7.0	0.0	50		80	dxf:0
41	7.0	0.0	53		80	dxf:0
100	7.0	0.0	46		80	dxf:0
101	7.0	0.0	42		80	dxf:0
104	7.0	0.0	25		80	dxf:0
105	7.0	0.0	24		80	dxf:0
107	7.0	0.0	24		80	dxf:0
109	7.0	0.0	25		80	dxf:0
113	7.0	0.0	14		80	dxf:0
114	7.0	0.0	14		80	dxf:0
115	7.0	0.0	17		80	dxf:0
123	7.0	0.0	35		80	dxf:0
129	7.0	0.0	25		80	dxf:0
130	7.0	0.0	39		80	dxf:0
132	7.0	0.0	57		80	dxf:0
135	7.0	0.0	42		80	dxf:0
136	7.0	0.0	46		80	dxf:0
137	7.0	0.0	77		80	dxf:0
141	7.0	0.0	45		80	dxf:0
142	7.0	0.0	39		80	dxf:0
143	7.0	0.0	35		80	dxf:0
144	7.0	0.0	36		80	dxf:0
147	7.0	0.0	39		80	dxf:0
149	7.0	0.0	25		80	dxf:0
160	7.0	0.0	74		80	dxf:0
162	7.0	0.0	35		80	dxf:0
163	7.0	0.0	38		80	dxf:0
165	7.0	0.0	31		80	dxf:0
167	7.0	0.0	38		80	dxf:0
168	7.0	0.0	77		80	dxf:0
172	7.0	0.0	37		80	dxf:0
176	7.0	0.0	35		80	dxf:0
177	7.0	0.0	21		80	dxf:0
178	7.0	0.0	37		80	dxf:0
183	7.0	0.0	33		80	dxf:0
184	7.0	0.0	35		80	dxf:0

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
186	7.0	0.0	26		80	dxf:0
195	7.0	0.0	25		80	dxf:0
196	7.0	0.0	32		80	dxf:0
204	7.0	0.0	41		80	dxf:0
205	7.0	0.0	33		80	dxf:0
215	7.0	0.0	23		80	dxf:0
216	7.0	0.0	28		80	dxf:0
217	7.0	0.0	42		80	dxf:0
220	7.0	0.0	20		80	dxf:0
221	7.0	0.0	38		80	dxf:0
222	7.0	0.0	21		80	dxf:0
223	7.0	0.0	25		80	dxf:0
224	7.0	0.0	24		80	dxf:0
225	7.0	0.0	35		80	dxf:0
232	7.0	0.0	32		80	dxf:0
235	7.0	0.0	55		80	dxf:0
254	7.0	0.0	32		80	dxf:0
255	7.0	0.0	37		80	dxf:0
257	7.0	0.0	46		80	dxf:0
258	7.0	0.0	21		80	dxf:0
272	7.0	0.0	28		80	dxf:0
273	7.0	0.0	38		80	dxf:0
276	7.0	0.0	34		80	dxf:0
278	7.0	0.0	40		80	dxf:0
279	7.0	0.0	32		80	dxf:0
280	7.0	0.0	40		80	dxf:0
293	3.0	0.0	76		80	dxf:0
296	7.0	0.0	37		80	dxf:0
297	7.0	0.0	31		80	dxf:0
298	7.0	0.0	19		80	dxf:0
299	7.0	0.0	44		80	dxf:0
301	5.0	0.0	159		80	dxf:0
304	7.0	0.0	34		80	dxf:0
321	7.0	0.0	35		80	dxf:0
322	7.0	0.0	35		80	dxf:0
323	7.0	0.0	32		80	dxf:0
324	7.0	0.0	34		80	dxf:0
328	7.0	0.0	26		80	dxf:0
339	7.0	0.0	21		80	dxf:0
351	7.0	0.0	26		80	dxf:0
353	7.0	0.0	20		80	dxf:0
354	7.0	0.0	20		80	dxf:0
358	7.0	0.0	35		80	dxf:0
359	7.0	0.0	19		80	dxf:0
360	7.0	0.0	38		80	dxf:0
391	10.0	0.0	30		80	

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	af Lden(*)	Letm	af Letm(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
1	0.0	0.0			Z gevel				VL	totaal (0)	1	4.5	45.15	41.77	36.34	45.87	46	46.34	46	45.15	41.77	36.34
									VL	totaal (0)	1	7.5	46.09	42.62	37.14	46.74	47	47.14	47	46.09	42.62	37.14
									VL	Stationsweg West (	1	4.5	35.83	31.84	26.07	36.09	5 31	36.07	5 31	35.83	31.84	26.07
									VL	Stationsweg West (	1	7.5	40.18	36.16	30.37	40.42	5 35	40.37	5 35	40.18	36.16	30.37
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	4.5	44.48	41.19	35.80	45.27	5 40	45.80	5 41	44.48	41.19	35.80
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	7.5	44.60	41.30	35.91	45.38	5 40	45.91	5 41	44.60	41.30	35.91
									VL	Laan van Blotenbur	1	4.5	29.02	25.65	20.01	29.67	5 25	30.01	5 25	29.02	25.65	20.01
									VL	Laan van Blotenbur	1	7.5	31.56	28.21	22.54	32.21	5 27	32.54	5 28	31.56	28.21	22.54
2	0.0	0.0			O gevel				VL	totaal (0)	1	4.5	51.83	48.40	42.99	52.53	53	52.99	53	51.83	48.40	42.99
									VL	totaal (0)	1	7.5	51.86	48.41	42.99	52.54	53	52.99	53	51.86	48.41	42.99
									VL	Stationsweg West (	1	4.5	41.96	37.91	32.10	42.18	5 37	42.10	5 37	41.96	37.91	32.10
									VL	Stationsweg West (	1	7.5	42.95	38.91	33.10	43.17	5 38	43.10	5 38	42.95	38.91	33.10
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	4.5	49.83	46.50	41.17	50.62	5 46	51.17	5 46	49.83	46.50	41.17
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	7.5	49.69	46.36	41.03	50.48	5 45	51.03	5 46	49.69	46.36	41.03
									VL	Laan van Blotenbur	1	4.5	46.09	42.64	37.15	46.75	5 42	47.15	5 42	46.09	42.64	37.15
									VL	Laan van Blotenbur	1	7.5	46.08	42.63	37.15	46.74	5 42	47.15	5 42	46.08	42.63	37.15
3	0.0	0.0			N gevel				VL	totaal (0)	1	4.5	49.00	45.70	40.07	49.69	50	50.07	50	49.00	45.70	40.07
									VL	totaal (0)	1	7.5	49.02	45.70	40.08	49.71	50	50.08	50	49.02	45.70	40.08
									VL	Stationsweg West (	1	4.5	33.43	29.40	23.60	33.66	5 29	33.60	5 29	33.43	29.40	23.60
									VL	Stationsweg West (	1	7.5	35.61	31.57	25.77	35.84	5 31	35.77	5 31	35.61	31.57	25.77
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	4.5	45.30	41.98	36.63	46.09	5 41	46.63	5 42	45.30	41.98	36.63
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	7.5	45.33	42.01	36.67	46.12	5 41	46.67	5 42	45.33	42.01	36.67
									VL	Laan van Blotenbur	1	4.5	46.37	43.12	37.27	47.01	5 42	47.27	5 42	46.37	43.12	37.27
									VL	Laan van Blotenbur	1	7.5	46.23	42.98	37.13	46.87	5 42	47.13	5 42	46.23	42.98	37.13
4	0.0	0.0			W gevel				VL	totaal (0)	1	4.5	41.92	38.60	32.76	42.53	43	42.76	43	41.92	38.60	32.76
									VL	totaal (0)	1	7.5	43.10	39.74	33.93	43.69	44	43.93	44	43.10	39.74	33.93
									VL	Stationsweg West (	1	4.5	32.97	28.98	23.21	33.23	5 28	33.21	5 28	32.97	28.98	23.21
									VL	Stationsweg West (	1	7.5	35.08	31.09	25.32	35.34	5 30	35.32	5 30	35.08	31.09	25.32
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	4.5	26.69	23.38	18.01	27.47	5 22	28.01	5 23	26.69	23.38	18.01
									VL	Nico Bergsteijnweg	1	7.5	29.19	25.85	20.54	29.98	5 25	30.54	5 26	29.19	25.85	20.54
									VL	Laan van Blotenbur	1	4.5	41.17	37.95	32.08	41.82	5 37	42.08	5 37	41.17	37.95	32.08
									VL	Laan van Blotenbur	1	7.5	42.14	38.89	33.05	42.79	5 38	43.05	5 38	42.14	38.89	33.05

Rijlijnen

nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	Intensiteiten %	licht	middel	zwaar	motor	snelheden licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	332	01 glad asfalt/DAB		Stationsweg West (1)	Stationsweg W 203		vlicht	4989.0	☑	dag	6.99	97.82	2.03	.15		50	50	50	
											avond	2.67	96.43	3.40	.17		50	50	50	
											nacht	.68	95.30	4.32	.38		50	50	50	
2	0.0	90	01 glad asfalt/DAB		Nico Bergsteijnweg (2)	N. Bergsteijnweg 2(		vlicht	715.0	☑	dag	6.66	98.21	1.38	.41		30	30	30	
											avond	3.32	98.94	.80	.26		30	30	30	
											nacht	.85	97.69	1.73	.58		30	30	30	
3	0.0	0	01 glad asfalt/DAB		Laan van Blotenburg/Ni	Nijverheidsweg 203		vlicht	1211.0	☑	dag	6.76	98.05	1.38	.57		30	30	30	
											avond	3.12	98.55	.94	.51		30	30	30	
											nacht	.80	96.88	2.00	1.12		30	30	30	
4	0.0	159	01 glad asfalt/DAB		Laan van Blotenburg/Ni	Laan v Blotenburg 2		vlicht	505.0	☑	dag	6.66	98.21	1.38	.41		30	30	30	
											avond	3.32	98.94	.80	.26		30	30	30	
											nacht	.85	97.69	1.73	.58		30	30	30	
5	0.0	39	80 keperverband elementenverh CROW316		Nico Bergsteijnweg (2)	N. Bergsteijnweg 2(		vlicht	715.0	☑	dag	6.66	98.21	1.38	.41		30	30	30	
											avond	3.32	98.94	.80	.26		30	30	30	
											nacht	.85	97.69	1.73	.58		30	30	30	
6	0.0	59	01 glad asfalt/DAB		Nico Bergsteijnweg (2)	N. Bergsteijnweg 2(		vlicht	715.0	☑	dag	6.66	98.21	1.38	.41		30	30	30	
											avond	3.32	98.94	.80	.26		30	30	30	
											nacht	.85	97.69	1.73	.58		30	30	30	

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	723	.0	weg
2	229	.0	weg
3	293	.0	weg
4	331	.0	weg

Bijlage 4

Verkeersgegevens

Verkeersgegevens gemeente **Woudenberg**

Stationsweg West		wegvak (van - tot):		Ekris - Laan 40-45			
		jaar tel.	groei	jaar maatg.	wegdek	snelheid	opmerkingen
		2030	per jaar	2031			
Stationsweg West	Intensiteit	4940	1,00%	4989	DAB	50	Verkeersmodel ODRU 2030 en gemeente Woudenberg

Verdeling

	Dag	Avond	Nacht
%/uur	6,99%	2,67%	0,68%
LV	97,82%	96,43%	95,30%
MV	2,03%	3,40%	4,32%
ZV	0,15%	0,17%	0,38%
	100,0%	100,0%	100,0%

Stationsweg West uurintensiteit

	Dag	Avond	Nacht
Aantal	349	133,2	33,9
LV	341,2	128,5	32,3
MV	7,1	4,5	1,5
ZV	0,5	0,2	0,1
	349	133	34

Verkeersgegevens gemeente **Woudenberg**

Nico Bergsteijnweg		wegvak (van - tot):		Stationsw W - Eshofln			
		jaar tel.	groei	jaar maatg.	wegdek	snelheid	opmerkingen
		2030	per jaar	2031			
Nico Bergsteijnweg	Intensiteit	708	1,00%	715	DAB	30	Verkeersmodel ODRU 2030 en gemeente Woudenberg

Verdeling

	Dag	Avond	Nacht
%/uur	6,66%	3,32%	0,85%
LV	98,21%	98,94%	97,69%
MV	1,38%	0,80%	1,73%
ZV	0,41%	0,26%	0,58%
	100,0%	100,0%	100,0%

Nico Bergsteijnweg uurintensiteit

	Dag	Avond	Nacht
Aantal	48	23,7	6,1
LV	46,8	23,5	5,9
MV	0,7	0,2	0,1
ZV	0,2	0,1	0,0
	48	24	6

Verkeersgegevens gemeente **Woudenberg**

Laan van Blotenburg		wegvak (van - tot):		N. Bergstw - Kouweland			
		jaar tel.	groei	jaar maatg.	wegdek	snelheid	opmerkingen
		2030	per jaar	2031			
Laan van Blotenburg	Intensiteit	500	1,00%	505	DAB	30	Verkeersmodel ODRU 2030 en gemeente Woudenberg

Verdeling

	Dag	Avond	Nacht
%/uur	6,66%	3,32%	0,85%
LV	98,21%	98,94%	97,69%
MV	1,38%	0,80%	1,73%
ZV	0,41%	0,26%	0,58%
	100,0%	100,0%	100,0%

Laan van Blotenburg uurintensiteit

	Dag	Avond	Nacht
Aantal	34	16,8	4,3
LV	33,0	16,6	4,2
MV	0,5	0,1	0,1
ZV	0,1	0,0	0,0
	34	17	4

Verkeersgegevens gemeente **Woudenberg**

Nijverheidsweg		wegvak (van - tot):		N. Bergstw - Laan 40-45			
		jaar tel.	groei	jaar maatg.	wegdek	snelheid	opmerkingen
		2030	per jaar	2031			
Nijverheidsweg	Intensiteit	1199	1,00%	1211	DAB	30	Verkeersmodel ODRU 2030 en gemeente Woudenberg

Verdeling

	Dag	Avond	Nacht
%/uur	6,76%	3,12%	0,80%
LV	98,05%	98,55%	96,88%
MV	1,38%	0,94%	2,00%
ZV	0,57%	0,51%	1,12%
	100,0%	100,0%	100,0%

Nijverheidsweg uurintensiteit

	Dag	Avond	Nacht
Aantal	82	37,8	9,7
LV	80,3	37,2	9,4
MV	1,1	0,4	0,2
ZV	0,5	0,2	0,1
	82	38	10

Bijlage 2 Digitale watertoets

datum 22-1-2021
dossiercode 20210122-10-25361

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nlkunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 3 Verslag burenoverleg

Woudenberg, 11 maart 2021

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw mail, waarin u vraagt om verslag van het overleg met de buren over het realiseren van 4 appartementen sturen wij u hierbij deze brief.

Vandaag 11 maart zijn we persoonlijk bij de onderstaande buren langs gegaan. Hierbij hebben we vertelt dat we van plan zijn om 4 appartementen te realiseren om die te verhuren.

De buren wisten het allemaal al wel, omdat we er geen geheim van hebben gemaakt. Maar nu hebben we het heel officieel gedaan op verzoek van de gemeente.
De reacties waren positief. Ze zijn erg blij omdat het huis zo opgeknapt is. Alleen de tuin is hun nog een doorn in het oog en het zou fijn zijn als we daar z.s.m. toestemming voor krijgen, om het van de gemeente te kopen en dan de tuin kunnen aanleggen.

Het gaat om de volgende buren:
Nico Bergsteijnweg nr. 62, 66, 68, 70 en nr. 143
Laan van Blotenburg nr. 66, 45 en 47
Daantgenshof nr 4

Hierbij hebben we alle buren rondom ons huis benadert.

We hopen u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Nico Bergsteijnweg 64' met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2021nbergst64-ow01 van de gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan huis gebonden beroep

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, verhuren, opslaan, distribueren en verhandelen van goederen, waarbij ondergeschikte detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsvoering;

1.11 begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

1.12 bestaand

a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwlaag

een verdieping (met inbegrip van de begane grond en uitgezonderd een kelder) van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor verschillende functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen;

Een zolder en dakopbouw worden niet gezien als bouwlaag als de hoogte minder is dan 1,5 m. Als de hoogte tussen 1,5 m en 2,1 m is, dan wordt dit ook niet als bouwlaag gezien zolang de laag verder niet beloopbaar is. Als het een zolder onder een puntdak betreft en de hoogte alleen net onder de punt van het dak 1,8 m is, dan wordt de zolder niet geacht 'beloopbaar' te zijn.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.23 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen

Richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 huishouden

een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling, waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning;

1.29 kantoor

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.30 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.31 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.32 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.34 peil

- Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- In andere gevallen: het vloerpeil zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.

1.35 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

1.36 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1.38 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.39 verdieping

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond;

1.40 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.41 voorgevelrooilijn

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en);

1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.43 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.44 woning/wooneenheid

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zolder

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, zonnepanelen, antennes, liftschachten, ondergeschikte technische installaties en leidingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; Bij overkappingen wordt de oppervlakte gemeten ter plaatse van de neerwaartse projectie van het dak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voor- en zijtuinen;
b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
e. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
f. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het langer dan 14 dagen stallen van caravans, boten en andere kampeermiddelen op de gronden als bedoeld in 3.1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum percentage sociale huurwoningen' geldt dat minimaal dit percentage van de woningen uit sociale huurwoningen moet bestaan;
b. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. per hoofdgebouw zijn niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
d. de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. de gezamenlijk te bebouwen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bepaald aan de hand van de in de navolgende tabel opgenomen staffel, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverkapt moet blijven; bij het bepalen van de maximum oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet meegerekend:

Oppervlakte perceel (m²)	Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m²)
Tot en met 300	50
Vanaf 300 tot en met 500	70
Vanaf 500 tot en met 750	80
Groter dan 750	100

b. de maximum oppervlakte per bijbehorend bouwwerk bedraagt 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend;
c. indien de bestaande oppervlakte groter is dan de oppervlakte genoemd in lid a en b, geldt die oppervlakte als maximum;
d. bij gestapelde woningen bedragen de maximum goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
e. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
f. de maximum bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt 3,0 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;

c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
   1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
e. hekwerken op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
f. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
g. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hekwerken op gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3, lid 2.3 sub e teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

a. de maximum bouwhoogte van hekwerken 1,5 m bedraagt, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in artikel 2) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van de woning voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
   1. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd worden buiten het hoofdgebouw;
   2. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met dien verstande dat een absoluut maximum van 50 m² geldt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
   3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
   4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten een nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
c. het gebruik van een woning door twee of meer huishoudens.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in deze regels zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in deze voorschriften zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag.

6.3 Platte daken

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte de maximum bouwhoogte van het boeibord van het platte dak aan.

6.4 Ondergeschikte bouwdelen

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuizen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

6.5 Overschrijding bouwgrenzen

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen, en de verkeersveiligheid gewaarborgd is mogen in afwijking van de verbeelding bouwgrenzen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, fundering, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
c. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
e. (straat)prostitutie;
f. een escortbedrijf;
g. een seksinrichting;
h. een speelautomatenhal.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

8.1.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met maximaal 10 % indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze (kunnen) worden aangetast.

8.1.2 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van antenne-installaties, met dien verstande dat:

a. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15,0 m bedraagt;
b. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5,0 m bedraagt;
c. de maximum bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, 5,0 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. het aanpassen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Tenzij in hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende regelingen:

10.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In afwijking van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.

Afmetingen

De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto’s moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan de volgende bepalingen:

- haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
- langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0 m;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst: ten minste 3,5 m x 5,0 m.

10.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder artikel 9 lid 1.1 en artikel 10 lid 1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.

c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nico Bergsteijnweg 64'.