

Bestemmingsplan

Laagerfseweg 72

Gemeente Woudenberg



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Laagerfseweg 72

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Holevoetplein 301
3925 AC Scherpenzeel
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W www.landborg.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

31 oktober 2023 | ontwerp | 1.2

Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BPLaagerfsweg72-ow01

LANDBORG

■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

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	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Bestaande en nieuwe situatie	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Nieuwe situatie	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	17
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Kabels en leidingen	21
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Waterparagraaf	22
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	23
5.1	Agrarisch	23
5.2	Wonen	23
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	24
6.1	Vooroverleg	24
6.2	Voorontwerp	24
6.3	Ontwerp	24
Bijlagen bij de toelichting		25
Bijlage 1	Geuronderzoek	26
Bijlage 2	Fijnstofberekening	33
Bijlage 3	Watertoets	42
Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	46
Artikel 1	Begrippen	46
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	50
Artikel 3	Agrarisch	50

Artikel 4	Wonen	52
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	58
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 10	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 11	Overgangsrecht	63
Artikel 12	Slotregel	64
Bijlagen bij de regels		65
Bijlage 1	Cultuurhistorisch waardevolle panden	66
Bijlage 2	Afstanden geluidgevoelige objecten tot wegen	71

Toelichting

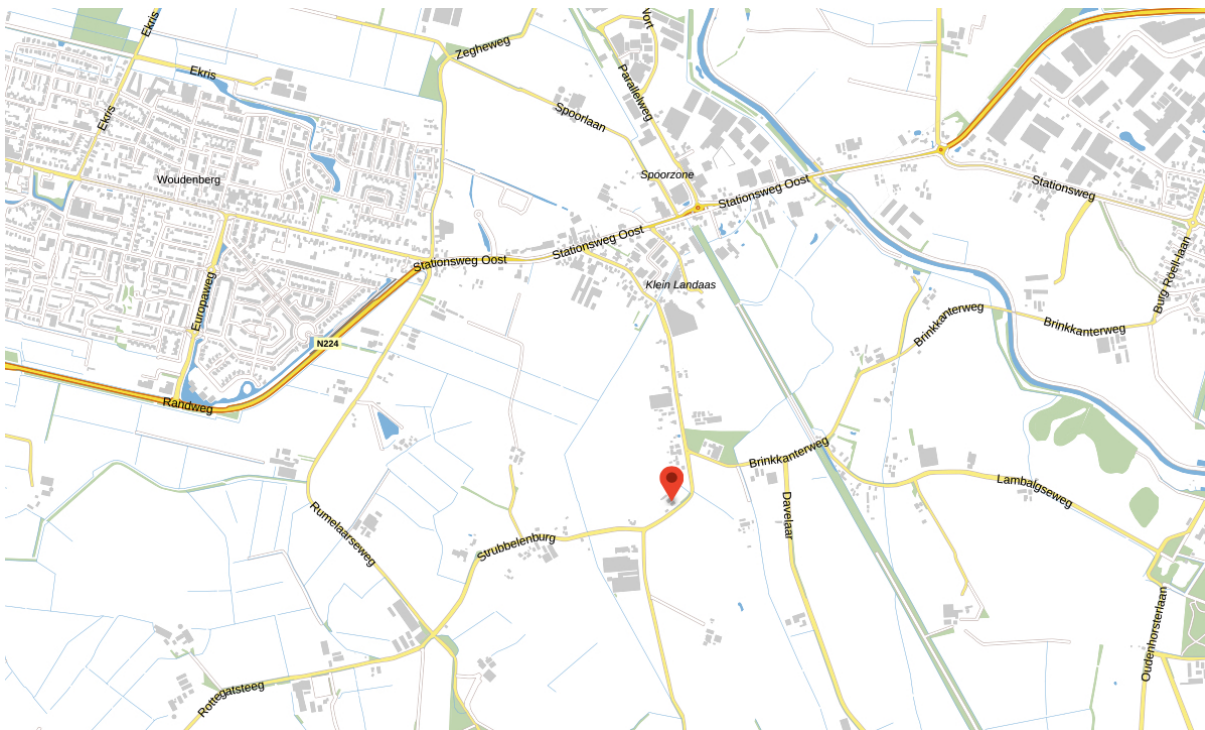
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Laagerfseweg 72 in Woudenberg is een langhuisboerderij aanwezig. De eigenaar is voornemens de boerderij te splitsen, waardoor in de boerderij twee wooneenheden worden gemaakt. Dit is niet toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Om juridisch-planologisch te voorzien in twee wooneenheden is een nieuwe bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing

De Laagerfseweg 72 is gelegen in het buitengebied van Woudenberg, op circa 2 kilometer ten zuidoosten van de dorpskern. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 1380, 1544 en 1545. Het plangebied wordt alleen gevormd door de genoemde percelen, voor zover die nu bestemd zijn als 'Wonen'. Daarnaast wordt een deel van de agrarische bestemming meegenomen, waarbinnen momenteel een bijgebouw ligt. Met dit bestemmingsplan wordt dat bijgebouw binnen de woonbestemming betrokken.



Ligging in omgeving

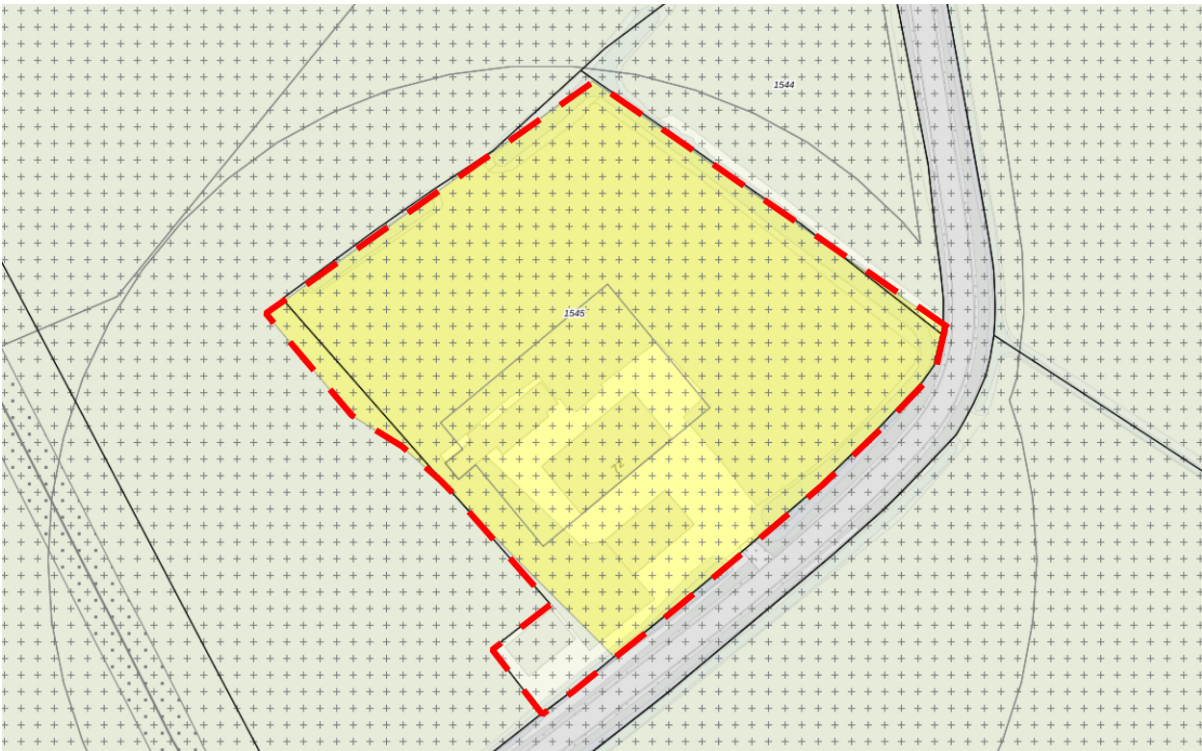
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2010, in combinatie met de reparatieherziening daarvan: bestemmingsplan Buitengebied 2013 (herziening). Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2010. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (herziening) is vastgesteld op 27 juni 2013.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Wonen'. Hiermee zijn deze gronden in hoofdzaak bestemd voor wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Binnen de woonbestemming ligt een bouwvlak, waarbinnen maximaal één woning is toegestaan. Voor de woning geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³, en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m². Bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Voor het plangebied geldt verder nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Hiermee zijn deze

gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.



Uitsnede plankaart met het plangebied globaal in rood omkaderd

Het geldende bestemmingsplan maakt het initiatief niet mogelijk. Het bestemmingsplan heeft ook geen toereikende wijzigingsbevoegdheden om te voorzien in de beoogde splitsing. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het relevante beleidskader. In het daarop volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Afsluitend zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte gewaarborgd. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorzieningen;
- buisleidingen van nationaal belang van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)

Toetsing

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. Voornoemde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Omgevingsvisie 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.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening

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.*

Toetsing

Het plangebied is binnendijks gelegen en het initiatief betreft de splitsing van de boerderij. Hierdoor hoeft geen rekening gehouden te worden met overstromingsrisico's.

Ondergrond en bodem

Op de kaart 'ondergrond en bodem' ligt het plangebied in een boringsvrije zone. Artikel 3.41 bepaalt het volgende:

Het is verboden in de Boringsvrije zones Amersfoort-Koedijkerweg, Rhenen en Woudenberg:

- a. *boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 10 meter of meer onder maaiveld; en*
- b. *boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 10 meter of meer onder het maaiveld, met inbegrip van schuine boringen, uitgevoerd vanaf een locatie buiten de boringsvrije zone.*

Toetsing

Dit plan voorziet niet in werkzaamheden waarbij boringen of grond- en funderingswerken uitgevoerd worden.

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 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 (luwe Flank).*

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een splitsing van de boerderij, zodat voorzien kan worden in twee wooneenheden. Hiermee komen de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei niet in het geding. Het gaat, gezien op het schaalniveau van de kernkwaliteiten, niet om relevante veranderingen.

Wonen, werken, recreëren

Op de kaart 'Wonen, werken, recreëren' ligt het plangebied in het landelijk gebied. Artikel 9.1 bepaalt het volgende:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Toetsing

Dit plan voorziet alleen in een splitsing van de bestaande boerderij, zodat voorzien kan worden in twee

wooneenheden. Hiermee is geen sprake van verstedelijking.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de structuurvisie Woudenberg 2030 geeft het gemeentebestuur zijn visie over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren in Woudenberg voor de komende jaren tot 2030.

Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten. Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg, maar versterken elkaar op dit moment onvoldoende. Ze bestaan als het ware naast elkaar. Van west naar oost: recreatie rondom het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz --> wonen en centrumvoorzieningen in de kern --> werken en horeca op bedrijventerrein Parallelweg en bij hotel Schimmel --> cultuurhistorie bij het Valleikanaal en de Grebbelinie en ten noorden en zuiden daarvan landbouw, natuur en landgoederen. Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten ten volle. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- Te vernieuwen: Centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- Te transformeren te herstructureren en te herontwikkelen: verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de spoorzone de grootste zijn;
- Te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties;
- Te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- Te beschermen: de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Indien mogelijk dan kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Woudenberg ligt in een divers en kwalitatief hoogwaardig landschap. Het groen in de bebouwde kom en het buitengebied van Woudenberg maken de gemeente een aantrekkelijke plaats met een goede woon- en leefkwaliteit. De historisch aanwezige groenstructuur is ontstaan door ontginningen in de Gelderse Vallei en wordt begrensd door de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. De vallei wordt doorsneden met beken en er zijn veel historische landschapselementen aanwezig zoals houtwallen, elzensingels en historische lanen. Ook zijn in het landschap nog landschapstypen te herkennen zoals het slagen- en kampenlandschap. Hiermee vormt het landschap onmiskenbaar de onderlegger van de gemeente. Het laat niet alleen de geschiedenis en het heden zien, maar is (zeker in het buitengebied) ook een kapstok om toekomstige ontwikkelingen van haar gebruikers aan op te hangen. Deze gebruikers zijn: de agrarische sector, de landgoederen, de intrinsieke waarden van natuur en recreatie. Al eeuwenlang zijn dit de medegebruikers van het landschap. Vroeger hoofdzakelijk de agrarische sector, maar vandaag de dag is het landschap multifunctioneel in gebruik met verschillende functies. Functies die bovendien niet langer naast elkaar staan, maar steeds meer met elkaar samenwerken en in combinatie een sterk recreatief en economisch concept zijn voor het buitengebied.

Toetsing

De gemeentelijke structuurvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor de beoogde splitsing. Wel wordt met dit plan de boerderij 'Groot Landaas' als cultuurhistorische waarde beter benutbaar gemaakt.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de structuurvisie.

2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van woningen die aangemerkt zijn als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. woningsplitsing leidt tot de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

d. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. De boerderij in het plangebied voldoet aan lid a en b. De boerderij Groot Landaas is een (gemeentelijk) monument. De boerderij komt voor in de lijst Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en wordt volgens het bestemmingsplan gezien als cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Ook aan lid c kan voldaan worden, zie hiervoor 4.1.3. Aan lid d kan echter niet voldaan worden, omdat het plangebied gelegen is binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

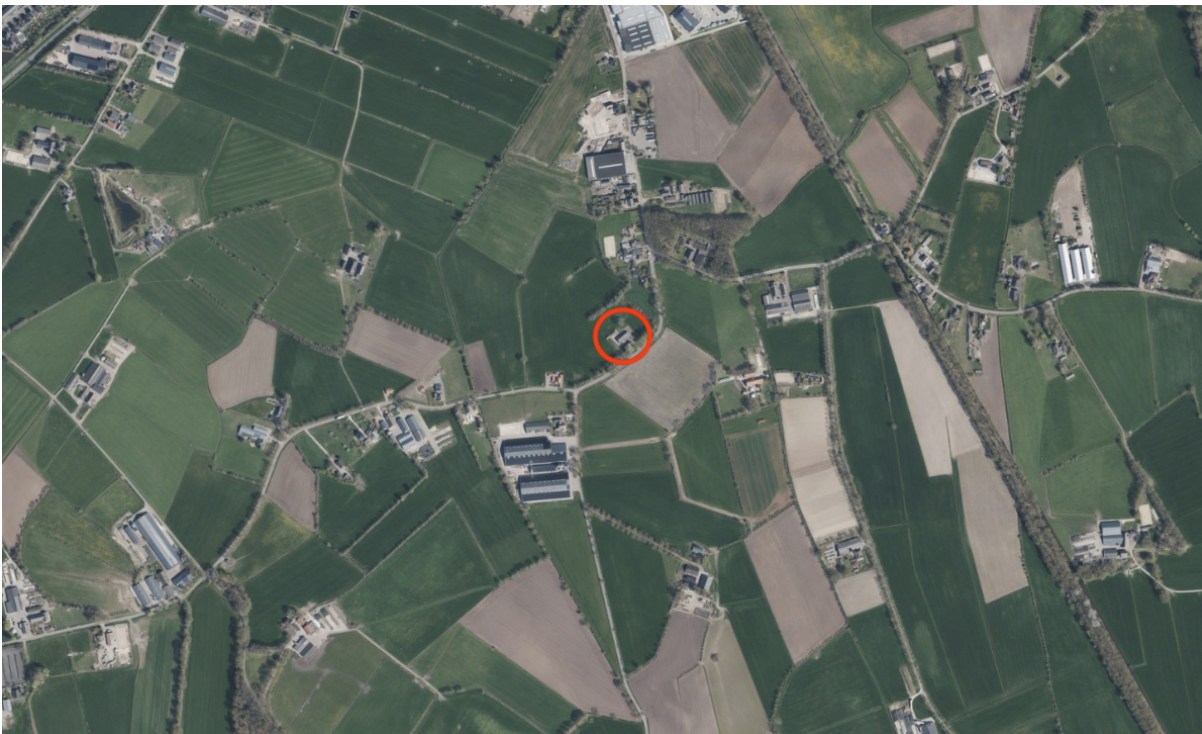
Ondanks dat dit plan niet kan voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, geeft dit plan wel meerwaarde voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast wordt er een extra wooneenheid gerealiseerd, waarmee bijgedragen wordt aan het woningtekort.

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van het dorp Woudenberg. Het landschap is te typeren als een kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met een onregelmatig, bochtig wegenpatroon, onregelmatige perceelsvormen en veel opgaande begroeiing in de vorm van bospercelen, houtsingels, laanbeplantingen en erfbeplantingen. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De agrarische erven staan verspreid in het landschap. Even ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein van Woudenberg.



Luchtfoto omgeving van het plangebied.

3.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Laagerfseweg. Deze weg loopt vanaf de dorpskern in het noorden door het buitengebied richting het zuiden.

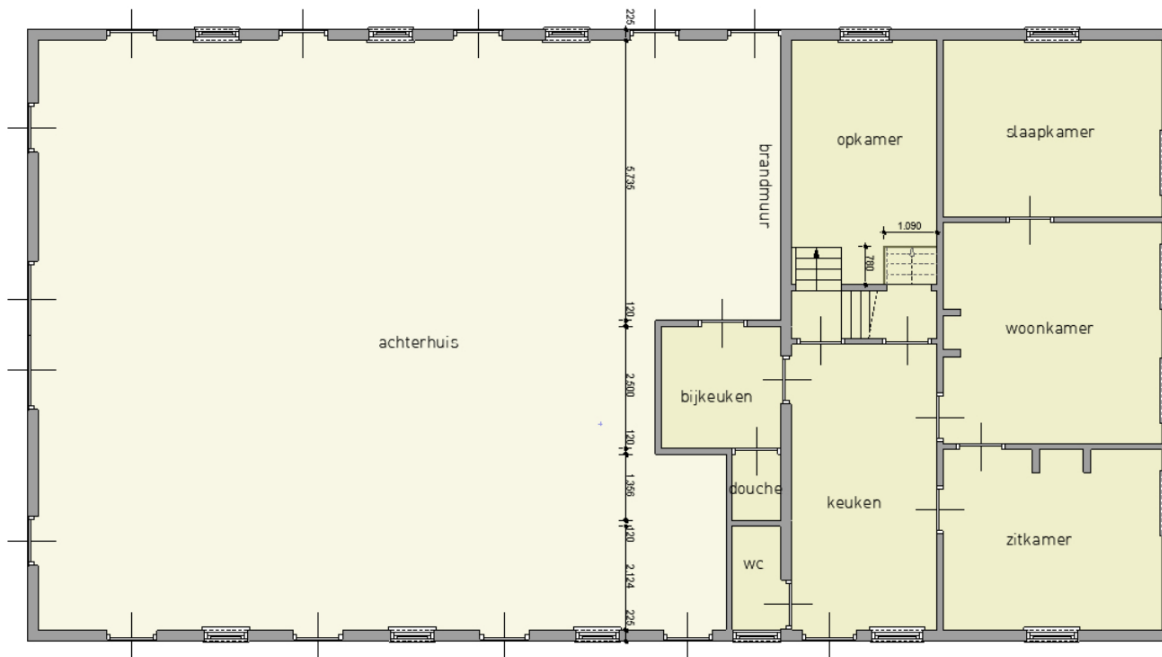
In het plangebied is een woonerf aanwezig. Hierin is boerderij van circa 290 m² aanwezig. De boerderij bestaat uit een voorhuis en een achterhuis. Op het perceel bevinden zich naast de boerderij nog enkele voormalige agrarische opstallen. Het totale oppervlak aan bijgebouwen bedraagt circa 352 m². Voor de rest is het plangebied voornamelijk ingericht als erf en tuin, behorende bij de woning. Rond de perceelsranden zijn bomen aanwezig.



Luchtfoto plangebied



Situatietekening



Plattegrond boerderij

3.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer wenst de boerderij 'Groot Landaas' te splitsen, zodat voorzien kan worden in twee woningen. De wens is om zowel het voorhuis als het achterhuis te gaan gebruiken als wooneenheid. Niet alleen kan de boerderij als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zo beter benut en beleefd worden, maar ook wordt een woning toegevoegd aan het woningaanbod. Hiermee wordt bijgedragen aan het woningtekort. Dit zal er echter niet toe leiden dat er twee vrijstaande woningen op het perceel komen.

De boerderij Groot Landaas is een (gemeentelijk) monument. De boerderij komt voor in de lijst Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De huidige boerderij dateert van 1919. De eerste steen werd op 7 juni 1919 gelegd. De langhuisboerderij ligt met de nok evenwijdig aan de weg en is met de gevel naar het noordoosten gericht. Kenmerkend is de rijkelijk met gele bakstenen versierde gevel. Bijzonder is ook de achtergevel, die afgezien van de gebruikelijke inrijdeur vierstalvensters met roeden, een groot hooiluik en twee ronde ramen met roeden in rozetvorming heeft, wat voor een voornamelijk uitstraling zorgt. De oorspronkelijke verdeling tussen het 'voorhuis' en 'achterhuis' is grotendeels nog aanwezig.

Praktisch is er al een splitsing aanwezig, namelijk de originele brandmuur. In de nieuwe situatie blijft deze muur behouden en zal de scheiding tussen de woningen vormen. Om een tweede wooneenheid in het achterhuis te realiseren, hoeft dus alleen de indeling verandert te worden. Bij de laatste verbouwing in 1971 is al een bijkeuken, toilet en douche toegevoegd aan het achterhuis.

Het erf rondom de boerderij is groot genoeg om te voorzien in parkeren op eigen terrein voor beide woningen. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast. Verder voorziet dit plan niet in nieuwe bebouwings- of gebruiksmogelijkheden. Wel wordt met dit plan het zuidwestelijk gelegen bijgebouw binnen de woonbestemming betrokken. Hiervoor wordt de vorm van de woonbestemming aangepast. Per saldo blijft omvang van de woonbestemming gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

In de bestaande situatie zijn circa 352 m² aan bijgebouwen aanwezig. Dit plan voorziet juridisch-planologisch in deze bijgebouwen, middels de aanduiding 'maximum oppervlakte' op de verbeelding. De bebouwingsmogelijkheden aan bijgebouwen worden met dit plan niet vergroot. Dit sluit aan bij de doelstelling om het cultuurhistorisch waardevolle pand en erf te behouden en versterken.

Tot slot wordt een van de bijgebouwen, die momenteel in de agrarische bestemming ligt, binnen de woonbestemming betrokken. Hiervoor wordt een deel van de woonbestemming aan de noordwestzijde gecompenseerd. De omvang van de woonbestemming wijzigt niet.



Situatietekening nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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 resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingsplanwijziging.

Dit plan voorziet in een splitsing van de boerderij, zodat voorzien kan worden in twee wooneenheden. Het bodemgebruik blijft daarmee gelijk. Daarnaast is het pand al aanwezig. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

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.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe milieugevoelige functie: een extra woning. Daarmee is alleen sprake van inwaartse zonering.

In de omgeving zijn een aantal milieubelastende functies, bedrijven aanwezig. Aan de Laagerfseweg 66 is een woonwinkel aanwezig. Hiervoor geldt milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Dit bedrijf ligt op ruim 60 meter vanaf het plangebied.

Aan de Laagerfseweg 76 is een pluimveehouderij aanwezig. Hiervoor geldt milieucategorie 4.1, met een

richtafstand van 30 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Dit bedrijf ligt op ruim 140 meter vanaf het bouwvlak in het plangebied. Voor het geuraspect wordt verwezen naar het geuronderzoek, waar hierna op ingegaan wordt.

Overige milieubelastende functies zijn op ruimere afstand gelegen.

Geur

Door adviesbureau Locis is een onderzoek naar de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) gedaan. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. Hierbij zijn alle intensieve veehouderijbedrijven in een straal van 1 kilometer rondom de te splitsen woning meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en dat er voor de te realiseren woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt voor punt 1 van de splitsen woning 6,27 OU/m³. Dit is zelfs lager dan de norm voor de voorgrondbelasting. Daarnaast worden veehouderijen door de splitsing van de bestaande woning niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: de Laagerfseweg. Dit plan voorziet in een nieuwe, geluidgevoelige functie: een extra woning. De woning wordt echter gerealiseerd in een bestaand pand, door middel van het splitsen van de boerderij. De Laagerfseweg is een doorgaande weg met een beperkt aantal aanliggende percelen. De boerderij ligt op 35 meter afstand van de as van de weg. Daarnaast staat er nog een bijgebouw voor de boerderij, die een afschermdende werking heeft. Het is daarom niet nodig een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren. Het binnenniveau van het geluid zal moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

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 verbeterd of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbeterd, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het bestemmingsplan voorziet in een splitsing van de boerderij, om te voorzien in twee woningen. Daarmee valt dit bestemmingsplan onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

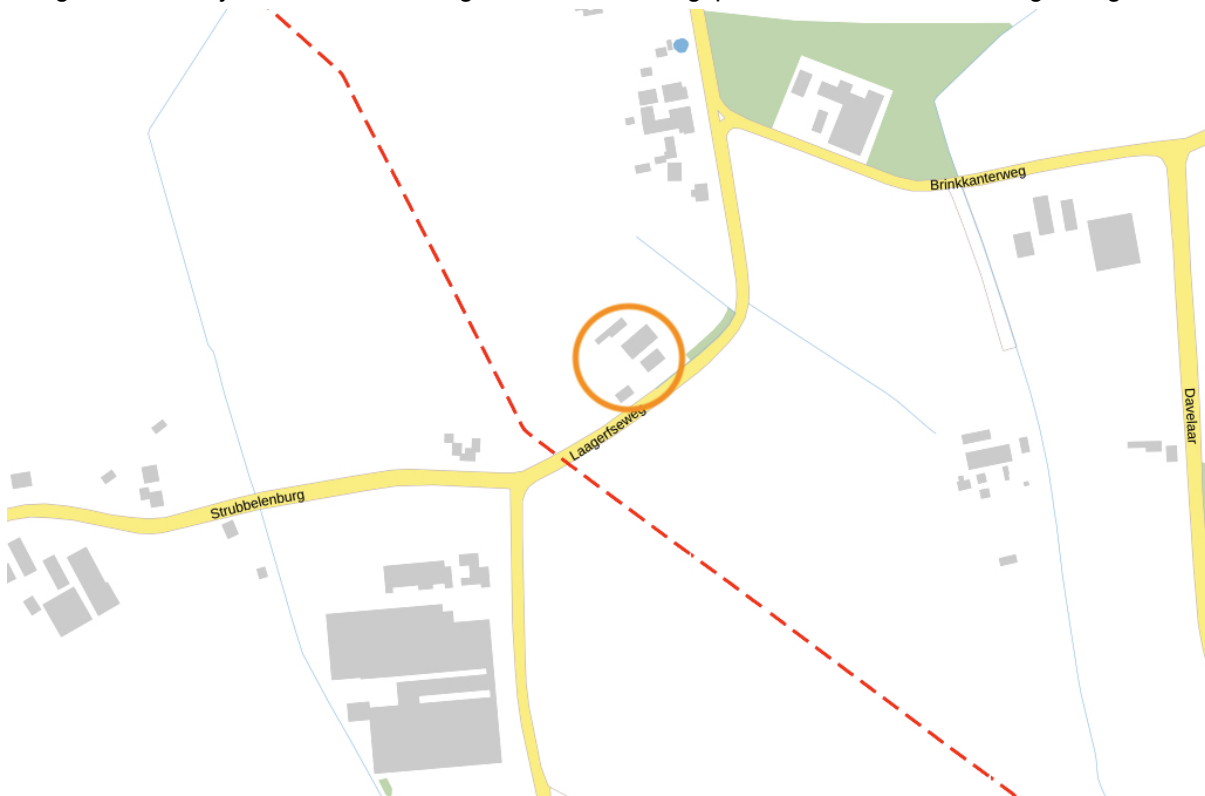
Door adviesbureau Locis is een fijnstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen als Bijlage 2. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt van de omliggende agrarische bedrijven en ter plekke van de te splitsen woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt (verder: PR-contour).
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.



Uitsnede provinciale risicokaart met de locatie van het plangebied in oranje aangeduid

Zoals uit bovenstaande uitsnede van de provinciale risicokaart blijkt, loopt ten westen van het plangebied een hogedrukaardgastransportleiding. Het plangebied ligt binnen de contour voor het groepsrisico (de 1%-letaliteitgrens), namelijk 200 meter aan weerszijden van de leiding. Dit plan voorziet echter niet in een relevante toename van de personendichtheid in het plangebied. Er komt slechts 1 huishouden bij in een dunbevolkt gebied. Daarmee is het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Verder zijn er nog een relevante risicobron aanwezig:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 (invloedsgebied van 4000 meter)

Hier kunnen ongevallen plaatsvinden waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen die een BLEVE en een toxische wolk kunnen veroorzaken. De effecten van een BLEVE kunnen tot op een afstand van 355 meter dodelijk zijn. Voor

een toxische wolk bedraagt deze afstand 730 meter. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 2000 meter van de A12 kan volstaan worden met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Gezien de bebouwingsdichtheid langs de weg zal het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde liggen. Verder maakt dit plan geen ontwikkeling mogelijk die leidt tot een relevante toename van de persoonsdichtheid langs deze weg. Hierdoor worden groepsrisicoberekeningen niet noodzakelijk geacht.

Op grond van het Bevb kan de verantwoording beperkt blijven indien het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en/of het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. In het buitengebied wordt de waarde 0,1 maal de oriëntatiewaarde nergens overschreden en neemt het groepsrisico niet toe. Hierna wordt de verantwoording van het groepsrisico beperkt toegelicht waarin de volgende verantwoordingselementen worden meegenomen:

- Personendichtheid en de hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het plan;
- Mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de bevolking;
- Mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp.

Personendichtheid en de hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het plan

De A12 is gelegen op circa 2,2 kilometer vanaf het plangebied. De personendichtheid rondom het plangebied is zeer gering. Onderhavig plan zorgt er niet voor dat de personendichtheid in het plangebied significant toeneemt.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de bevolking

De bevolking in het buitengebied bestaat grotendeels uit zeer zelfredzame personen. Er zijn weinig grote groepen mensen of groepen met een grotere kwetsbaarheid in het buitengebied aanwezig. Er wordt gedacht over het creëren van mogelijkheden om de woningen ook aan de achterzijde te kunnen verlaten. De toekomstige bewoners zullen geïnformeerd over de risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Mogelijkheden voor de hulpverlening en rampenbestrijding

Bij een incident op de A12 dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, zowel primaire alsook secundaire of tertiaire (open water), om een incident adequaat te kunnen bestrijden. Artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012 eist dat op maximaal 40 m van elke nieuw te realiseren woning bluswater onttrokken kan worden met een capaciteit van ten minste 30 m³/h. Aan deze eis wordt voldaan.

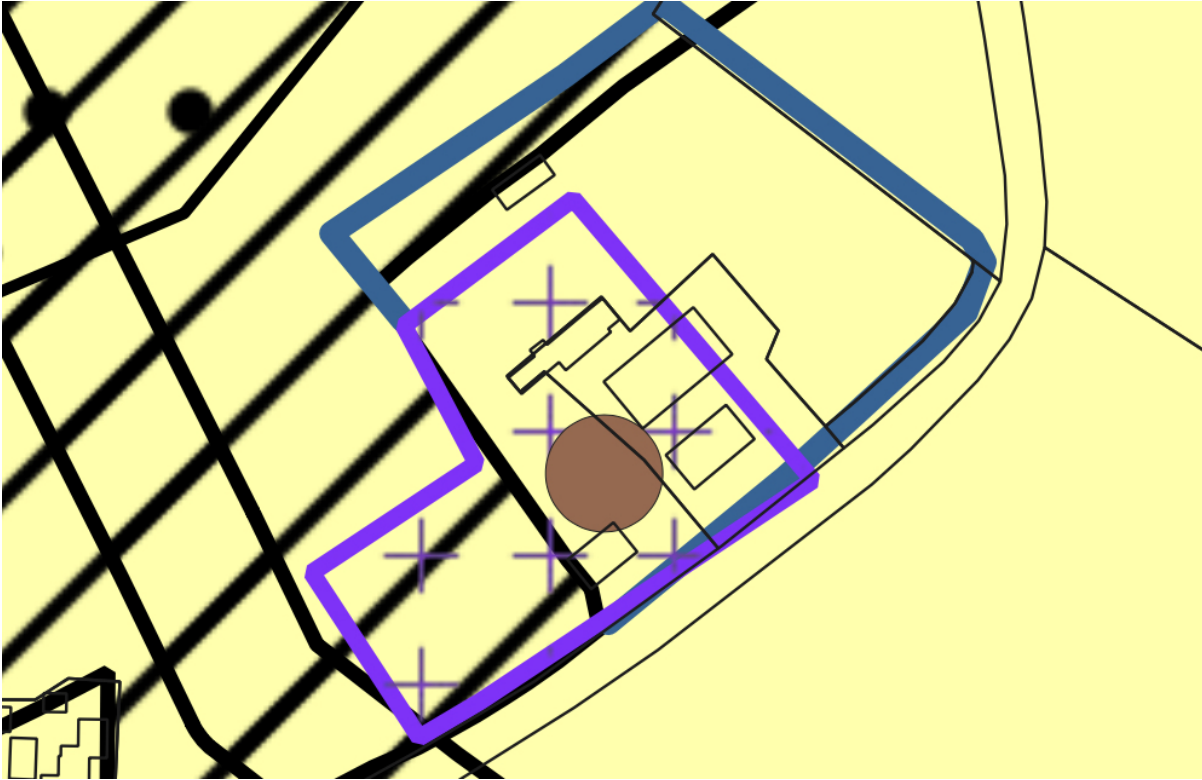
4.1.7 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht voor een archeologisch onderzoek bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Dit plan voorziet alleen in een splitsing van de boerderij. Daarbij vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.



Uitsnede archeologische waardenkaart

4.3 Ecologie

Soortenbescherming

Dit plan voorziet in een splitsing van de boerderij. Dit betreft alleen een inpandige wijziging. Hiervoor zullen geen bouwwerken gesloopt worden. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming naar beschermde soorten is niet nodig.

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 voorziet alleen in een splitsing van de boerderij. Het plan ligt op meer dan 8000 meter afstand van een Natura-2000 gebied. Een Aeries-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 is op circa 300 meter gelegen van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebied uit de provinciale omgevingsverordening.

Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarmee specifiek rekening gehouden dit te worden bij het aanpassen van bouwmogelijkheden in het plangebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Op basis van de parkeerkencijfers en verkeersgeneratie uit CROW-publicatie 381 is een inschatting te maken over de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

Parkeren

Dit plan voorziet in een splitsing van de woning. Aan de hand van CROW-publicatie 381 geldt het kengetal van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om per woning te voorzien in 3 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie

Onderhavig plan voorziet in een splitsing van de woning. Praktisch wordt er dus 1 woning toegevoegd. Aan de hand van CROW-publicatie 381 is een inschatting van de te verwachten toename van de verkeersgeneratie te maken. Voor de woning geldt het kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is eenvoudig op te vangen in de bestaande capaciteit van de Laagerfseweg.

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. Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen als Bijlage 3.

Dit plan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan waarbij geen nieuwe bouw mogelijkheden worden mogelijk gemaakt. Er worden geen bouwwerken gesloopt. Onderhavig plan verandert dan ook niets aan de waterhuishouding. Ook aan de omliggende sloten en watergangen zal niets veranderen door dit plan.

Ondergrond en bodem

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Woudenberg. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Woudenberg. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Woudenberg. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling.

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 (herziening) als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd op gewijzigde wetgeving en op onderdelen aangepast in verband met de beoogde situatie in het plangebied. De gegeven bestemmingen worden hierna kort besproken.

5.1 Agrarisch

Een deel van de woonbestemming krijgt, ter compensatie van het betrekken van een van de bijgebouwen binnen de woonbestemming, de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2,0 m. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van natuurondersteuning tot 10 meter zoals bijvoorbeeld een mussentil of uilenkast toegestaan.

5.2 Wonen

Het bestaande woonperceel behoudt de bestemming 'Wonen'. Die bestemming wordt aangepast zodat voorzien kan worden in twee wooneenheden en dat het bijgebouw binnen de woonbestemming komt te liggen. Voor het overige wijzigt de planologische regeling voor de woning in het plangebied materieel niet. Binnen het bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan van 1600 m³. Dit is tevens de bestaande inhoud van de boerderij. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 352 m². Dit is op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'maximum oppervlakte'. Verder geldt dat maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen gebruikt mag worden ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Veluwe in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan het Rijk. Met dit plan zijn geen nationale belangen in het geding zijn.

6.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstand gelegen. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. Initiatiefnemer heeft wel de buurtbewoners geïnformeerd over het planvoornemen. Het gaat om de bewoners van de Brinkkanterweg 1, 2, de Laagerfseweg 68, 76 en de Strubbelenburg 21. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Er is voldoende draagvlak voor het planvoornemen.

6.3 Ontwerp

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van P.M. tot en met P.M. ter inzage gelegen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Geuronderzoek

RAPPORT GEUR

Doel

Aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg wordt de bestaande woning gesplitst, er wordt dus een wooneenheid toegevoegd. Er is een berekening van de gecumuleerde geurbelasting uitgevoerd op de beoogde splitsing van de bestaande woning. Dit, ten einde ter hoogte van deze woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

In deze memo wordt ingegaan op geurhinder afkomstig van individuele bedrijven en alle omliggende intensieve veehouderijen. Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg. Hierbij wordt geur ten gevolge van de omliggende veehouderijen gecumuleerd. Dit wordt de cumulatieve geurbelasting genoemd. Met het programma V-stacks gebied wordt de cumulatieve geurbelasting. De uitkomst van deze berekening wordt de zogenaamde achtergrondbelasting genoemd.

Uitgangspunten

Om de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) in beeld te brengen is een geurberekening gemaakt met het programma V-stacks gebied. Hierbij zijn alle intensieve veehouderijbedrijven in een straal van 1 kilometer rondom de te splitsen woning meegenomen. Er bestaan geen wettelijk vastgestelde normen voor de achtergrondbelasting. Maar in de 'Handreiking geurhinder en veehouderij' wordt wel een verband gelegd tussen de achtergrondbelasting en de kans op geurhinder.

Voor de individuele geurbeoordeling gelden voor agrarische bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld geurnormen. Voor de overige diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden tot geurgevoelige objecten. Die vaste afstanden zijn afstanden die op z'n minst moeten worden aangehouden.

Er bestaan geen wettelijk vastgestelde normen voor de achtergrondbelasting. Maar in de 'Handreiking geurhinder en veehouderij' wordt wel een verband gelegd tussen de achtergrondbelasting en de kans op geurhinder. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft daar een waardeoordeel aan gegeven. Dit alles is weergegeven in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Milieukwaliteit eisen

Achtergrondbelasting geur (ou_E/m^3)	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat (RIVM)
1 - 3	< 5	Zeer goed
4 - 8	5 - 10	Goed
9 - 13	10 - 15	Redelijk goed
14 - 20	15 - 20	Matig
21 - 28	20 - 25	Tamelijk matig
29 - 38	25 - 30	Slecht
39 - 50	30 - 35	Zeer slecht
51 - 65	35 - 40	Extreem slecht

Uit rechtspraak (jurisprudentie) is gebleken dat bij een achtergrondbelasting tot $20\ ou_E/m^3$ voor woningen in het buitengebied kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor woningen in de bebouwde kom is dit het geval bij een achtergrondbelasting van $10\ ou_E/m^3$.



Cumulatieve beoordeling

Om de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) in beeld te brengen is een geurberekening gemaakt met het programma V-stacks gebied. Hierbij zijn alle intensieve veehouderijbedrijven in een straal van 1 kilometer rondom de beoogde te splitsen woning meegenomen. In bijlage 1 zijn de gegevens van deze bedrijven vastgelegd en zijn alle rekenresultaten vastgelegd. In tabel 2 zijn de intensieve veehouderijen binnen een straal van 1 km vastgelegd en in tabel 3 en figuur 1 zijn de coördinaten weergegeven van de ingevoerde punten. De uiterste hoeken van de te splitsen woning zijn aangehouden om aan te toetsen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in tabel 4.

Tabel 2: Intensieve veehouderijen in straal van 1 km rondom Laagerfseweg 72 te Woudenberg

Adres	Vergunde geuremissie (OU)
Davelaar 6, Woudenberg (melkveehouderij en ouderdieren van vleeskuikens)	16740
Laagerfseweg 12A, Woudenberg (opfokhennen en hanen van legrassen)	9071
Laagerfseweg 59, Woudenberg (melkveehouderij en vleeskalveren)	712
Laagerfseweg 76, Woudenberg (legkippen en ouderdieren van legrassen)	36669
Lambalgseweg 18, Woudenberg (melkveehouderij en schapen)	94
Lambalgseweg 19, Woudenberg (legkippen en ouderdieren van legrassen)	13532
Strubbelenburg 12, Woudenberg (vleeskalveren)	23923
Rumelaarseweg 3, Woudenberg (melkveehouderij en schapen)	624

Tabel 3: Ingevoerde coördinaten rondom de te splitsen woning

IDNR	X	Y	Norm_OU	Adres
1	159252	453730	14	punt 1
2	159271	453747	14	punt 2
3	159279	453736	14	punt 3
4	159260	453721	14	punt 4



Figuur 1: Ingevoerde coördinaten van de te splitsen woning

Tabel 4: Resultaten cumulatieve geurberekening

Toetspunt, adres	X-coördinaat	Y-coördinaat	Cumulatieve geurbelasting (OU/ m ³)
punt 1	159252	453730	6,27
punt 2	159271	453747	5,57
punt 3	159279	453736	5,47
punt 4	159260	453721	6,05

De uitkomst van deze berekening is de geurbelasting (achtergrondbelasting) op woningen of andere geurgevoelige objecten, uitgedrukt in geureenheden (odourunits) per kubieke meter lucht (ou_E/m³).

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de maximale geurbelasting op het dichtstbijzijnde geurgevoelig object punt 1 6,27 ou_E/m³ bedraagt. Dit komt overeen met een goed leefklimaat, zie tabel 4.

Ook wordt met het rekenprogramma V-stacks gebied berekend welke uitbreidingsmogelijkheden in geuremissie het agrarisch bedrijf heeft ten opzichte van de te splitsen woning. Uit de rekenresultaten bijgevoegd als bijlage 1 blijkt dat alle agrarische bedrijven ruime uitbreidingsmogelijkheden behouden.

Conclusie:

De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt voor punt 1 van de splitsen woning 6,27 OU/m³. Het percentage geurhinder veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt 5 - 10%. Het woon- en verblijfklimaat onder deze omstandigheden is als "goed" aan te merken. In het buitengebied kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt, met betrekking tot de omliggende melkrundveehouderijen voldaan aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe omgeving van de Laagerfseweg 72 liggen meerdere melkrundveehouderijen. Voor melkrundveebedrijven gelden geen geuremissiefactoren, maar alleen vaste afstanden. Dit betreft minimaal 100 meter tot burgerwoningen in de bebouwde kom en 50 meter tot burgerwoningen in het buitengebied. De te splitsen woning ligt in het buitengebied. Om die reden geldt in dit geval de vaste afstand van 50 meter. De dichtst bijgelegen melkrundveehouderij betreft de locatie Brinkkanterweg 4 te Woudenberg. De afstand tot het bouwvlak van het dichtbijgelegen agrarisch bedrijf is circa 170 meter gemeten vanaf het huidige bouwvlak waarbinnen de te splitsen woning ligt. Hiermee is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Slotconclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen belemmering van de omliggende functie en ter plekke van de te splitsen woning is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast worden veehouderijen ter plaatse van de in bijlage 1 opgenomen adressen worden door de splitsing van de bestaande woning niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Bijlage 1: Berekende gecumuleerde geur + bronnenbestand d.d. 15-11-2022

BIJLAGE 1



Naam van de berekening: Beoogd

Gemaakt op: 11-15-2022 8:30:18

Rekentijd : 0:05:41

Naam van het gebied: Laagerfseweg 72 te Woudenberg

Berekende ruwheid: 0,17 m

Meteo station: Nvt

Rekenuren: 10

Bronbestand: L:\Klanten Oost\1882 Landborg\Laagerfseweg 72 in Woudenberg\Geur cumulatie\Bronnenbestand.dat.txt

Receptorbestand: L:\Klanten Oost\1882 Landborg\Laagerfseweg 72 in Woudenberg\Geur cumulatie\Receptorenbestand.dat.txt

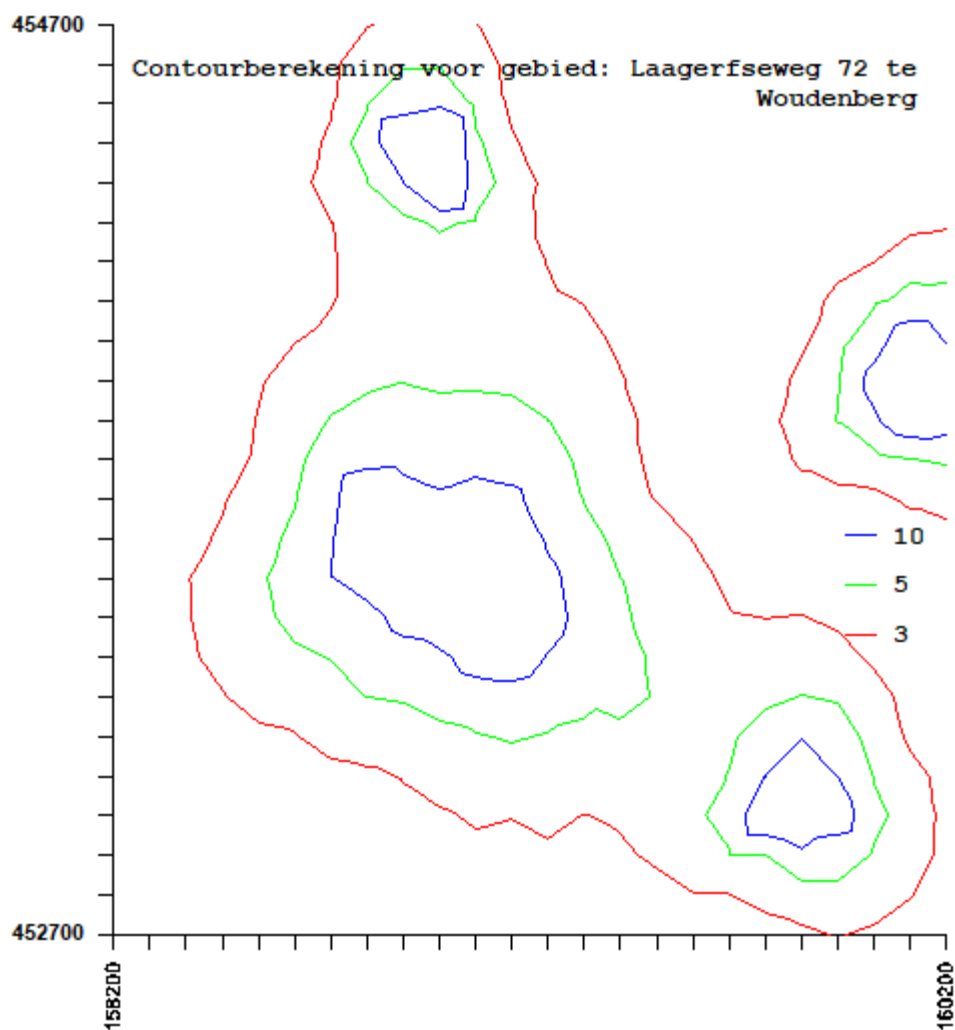
Resultaten weggeschreven in: L:\Klanten Oost\1882 Landborg\Laagerfseweg 72 in Woudenberg\Geur cumulatie

Rasterpunt linksonder x: 158200 m

Rasterpunt linksonder y: 452700 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 24



Bronnenbestand

Bronnen										
IDNR	X	Y	ST-hoogte		gemGebH	St-bindiam	ST-uittree	E-Vergund	E-MaxVerg	Adres
1001	159846	452997	6.8	5.4	3.19	3.13	16740	16740		Davelaar 6
1002	158967	454438	1.5	3.5	1.86	0.4	1833	1833		Laagerfseweg 12a
1003	158877	454434	1.6	3.5	2.33	0.4	1833	1833		Laagerfseweg 12a
1004	158943	454391	1.7	3.5	1.58	0.4	1839	1839		Laagerfseweg 12a
1005	158964	454381	1.7	3.5	1.58	0.4	1839	1839		Laagerfseweg 12a
1006	158986	454371	1.7	3.5	1.58	0.4	1727	1727		Laagerfseweg 12a
1007	159412	453262	1.5	1.5	0.5	0.4	712	712		Laagerfseweg 59
1008	159086	453508	6.1	6.7	0.93	4	17969	17969		Laagerfseweg 76
1009	159090	453426	4.5	6.7	0.98	0.4	18700	18700		Laagerfseweg 76
1010	160192	453332	1.5	1.5	0.5	0.4	94	94		Lambalgseweg 18
1011	160109	453900	1.5	4.1	0.5	0.4	4726	4726		Lambalgseweg 19
1012	160122	453900	1.5	4.1	0.5	0.4	4726	4726		Lambalgseweg 19
1013	160141	453904	1.5	4.1	0.5	0.4	4080	4080		Lambalgseweg 19
1014	158847	453565	7	4.2	0.7	4	4272	4272		Strubbelenburg 12
1015	158851	453542	6	3.8	0.7	4	4272	4272		Strubbelenburg 12
1016	158858	453531	6	3.8	0.8	4	5696	5696		Strubbelenburg 12
1017	158873	453555	7	4.4	0.9	4	6835	6835		Strubbelenburg 12
1018	158822	453630	6	3.8	0.6	4	2848	2848		Strubbelenburg 12
1019	158567	454340	1.5	5.8	0.5	0.4	624	624		Rumelaarseweg 3

Receptorenbestand

IDNR	X	Y	Norm_OU	Adres
1	159252	453730	14	punt 1
2	159271	453747	14	punt 2
3	159279	453736	14	punt 3
4	159260	453721	14	punt 4

Hoogst toelaatbare emissies per bron

hoogst toelaatbare emissies per bron, zoals berekend

BronID	X-coor	Y-coor	E-vergund	E-maxverg	E-calcul	E-maxcomb	E=Em?	RatioM/V	KriRecePuntX	KrirecePuntY
1001	159846	452997	16740	16740	640105	16740	1	1.00	159279	453736
1002	158967	454438	1833	1833	415676	1833	1	1.00	159271	453747
1003	158877	454434	1833	1833	393576	1833	1	1.00	159271	453747
1004	158943	454391	1839	1839	352197	1839	1	1.00	159252	453730
1005	158964	454381	1839	1839	330423	1839	1	1.00	159252	453730
1006	158986	454371	1727	1727	322195	1727	1	1.00	159252	453730
1007	159412	453262	712	712	136203	712	1	1.00	159260	453721
1008	159086	453508	17969	17969	80849	17969	1	1.00	159260	453721
1009	159090	453426	18700	18700	95427	18700	1	1.00	159252	453730
1010	160192	453332	94	94	524024	94	1	1.00	159279	453736
1011	160109	453900	4726	4726	387879	4726	1	1.00	159279	453736
1012	160122	453900	4726	4726	399924	4726	1	1.00	159279	453736
1013	160141	453904	4080	4080	362495	4080	1	1.00	159279	453736
1014	158847	453565	4272	4272	232879	4272	1	1.00	159260	453721
1015	158851	453542	4272	4272	239823	4272	1	1.00	159252	453730
1016	158858	453531	5696	5696	240676	5696	1	1.00	159252	453730
1017	158873	453555	6835	6835	211014	6835	1	1.00	159252	453730
1018	158822	453630	2848	2848	204049	2848	1	1.00	159252	453730
1019	158567	454340	624	624	468694	624	1	1.00	159252	453730
0	0	0	0	0	0	0	1	999999.00	0	0

Uitslag

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	159252	453730	14.00	6.27
2	159271	453747	14.00	5.57
3	159279	453736	14.00	5.47
4	159260	453721	14.00	6.05
0	0	0	0.00	0.00

Bijlage 2 Fijnstofberekening

RAPPORT FIJNSTOF

Doel

Aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg wordt de bestaande woning gesplitst, er wordt dus een wooneenheid toegevoegd. Er is een fijnstofberekening uitgevoerd op de beoogde te splitsen woning. Dit, ten einde ter hoogte van de te splitsen woning een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

In deze memo wordt ingegaan op fijnstofhinder afkomstig van individuele bedrijven en alle omliggende (intensieve) veehouderijen. Er moet worden aangetoond dat het beoogde plan enerzijds geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde plan aan de Laagerfseweg 72 te Woudenberg.

Uitgangspunten grenswaarden fijnstof

Op 15 november 2007 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend de bepalingen uit deze Titel.

In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Bij veehouderijen verdient vooral het aspect fijnstof (PM10) aandacht. De volgende grenswaarden zijn van toepassing:

- ➔ Grenswaarde jaargemiddelde concentratie: max. 40 µg per m³
- ➔ Grenswaarde 24-uursgemiddelde concentratie: max. 50 µg per m³
- ➔ Aantal toegestane overschrijdingen 24-uurs gemiddelde: max. 35 keer per jaar

Intensieve bedrijven in de omgeving

In tabel 1 zijn de agrarische veehouderijen binnen een straal van 1 km vastgelegd. Zoals in deze tabel is te zien hebben een aantal van deze bedrijven een zeer hoog fijnstof emissie gehalte.

Tabel 1: Agrarische bedrijven in straal van 1 km rondom Laagerfseweg 72 te Woudenberg

Adres	Vergunde fijnstofemissie
Brinkkanterweg 4, Woudenberg (melkveehouderij)	4.156
Brinkkanterweg 8, Woudenberg (melkveehouderij)	13.488
Rumelaarseweg 21, Woudenberg (melkveehouderij)	28.940
Davelaar 6, Woudenberg (melkveehouderij en ouderdieren van vleeskuikens)	794.990
Laagerfseweg 12A, Woudenberg (opfokhennen en hanen van legrassen)	1.512.000
Laagerfseweg 59, Woudenberg (melkveehouderij en vleeskalveren)	3.640
Laagerfseweg 76, Woudenberg (legkippen en ouderdieren van legrassen)	7.010.250
Lambalgseweg 18, Woudenberg (melkveehouderij en schapen)	26.114
Lambalgseweg 19, Woudenberg (legkippen en ouderdieren van legrassen)	2.587.000
Strubbelenburg 12, Woudenberg (vleeskalveren)	22.176
Rumelaarseweg 3, Woudenberg (melkveehouderij en schapen)	20.230

De geel gearceerde bedrijven zijn meegenomen in de fijnstofberekening. De overige agrarische bedrijven hebben een dusdanige fijnstofemissie en in combinatie met de ligging dat zij niet zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de te splitsen woning.



Ligging meegenomen bedrijven in de fijnstofberekening
 Zie hieronder (figuur 1) de meegenomen bedrijven in de fijnstofberekening.



Figuur 1: Overzicht meegenomen bedrijven in de ISL3a berekening

Uitgangspunten Laagerfseweg 72 te Woudenberg

In tabel 2 en figuur 2 zijn de coördinaten weergegeven van de ingevoerde punten rondom de te splitsen woning.

Tabel 2: Ingevoerde coördinaten rondom de te splitsen woning

IDNR	X	Y	Adres
1	159252	453730	punt 1
2	159271	453747	punt 2
3	159279	453736	punt 3
4	159260	453721	punt 4



Figuur 2: Ingevoerde coördinaten van de te splitsen woning

Resultaten

Hieronder zijn de resultaten weergegeven van de ISL3a berekening.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Punt 1	159 252	453 730	20.84	8.5
Punt 2	159 271	453 747	20.49	8.0
Punt 3	159 279	453 736	20.46	7.9
Punt 4	159 260	453 721	20.80	8.4

Conclusie:

Met het verspreidingsmodel ISL3a de belasting op de objecten in de omgeving bepaald. De concentratie bedraagt maximaal 8,5 ug per m³ en op maximaal 20,84 dagen wordt de 24-uurs gemiddelde concentratie overschreden op punt 1.

Geconcludeerd kan worden dat de geldende normen worden gerespecteerd. De fijnstofberekening is toegevoegd als bijlage 1.

Slotconclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen belemmering van de omliggende functie en ter plekke van de te splitsen woning is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Berekende fijnstofbelasting ISL3a versie 2022 d.d. 15-11-2022

BIJLAGE 1



Gebiedsgegevens

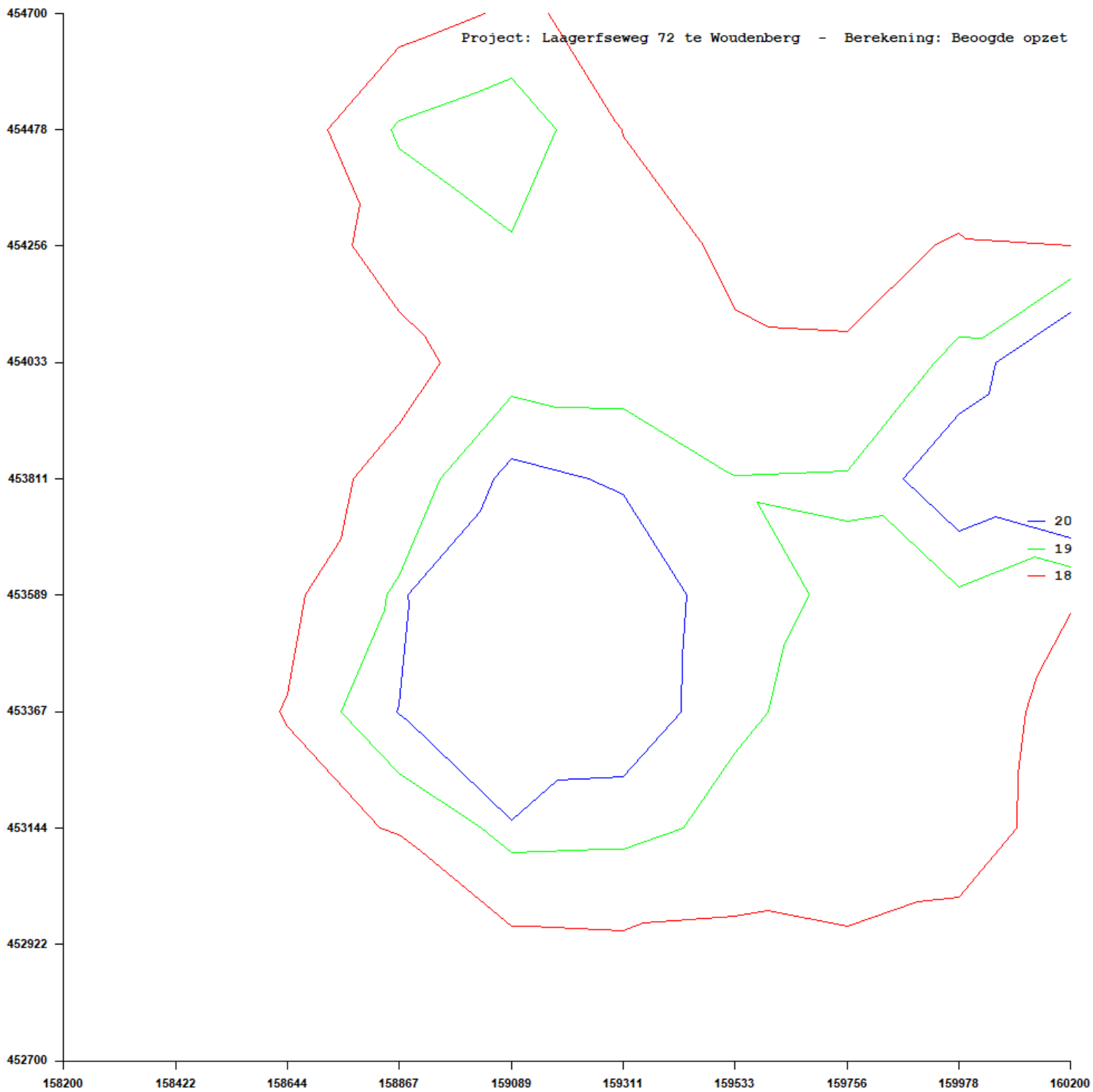
Naam van deze berekening: Beoogde opzet Berekend op: 2022/11/15 15:37:38
 Project: Laagerfseweg 72 te Woudenberg
 RD X coördinaat: 158 200 Lengte X: 2000 Aantal Gridpunten X: 10
 RD Y coördinaat: 452 700 Breedte Y: 2000 Aantal Gridpunten Y: 10
 Berekende ruwheid: 0.167 Eigen ruwheid Eigen ruwheid: 0.000
 Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2022
 Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.
 Uitvoer directory: L:\Klanten Oost\1882 Landborg\Laagerfseweg 72 in Woudenberg\Fijnstof

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Punt 1	159 252	453 730	20.84	8.5
Punt 2	159 271	453 747	20.49	8.0
Punt 3	159 279	453 736	20.46	7.9
Punt 4	159 260	453 721	20.80	8.4

Brongegevens				
Naam : Davelaar 6 (MKstal)		Type: AB		
RD X Coord.: 159 826	RD Y Coord.: 452 923	Emissie:	0.00013	
hoogte van emissiepunt:	1.50	hoogte van gebouw:	5.0	
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	159 826	
diameter van emissiepunt:	0.50	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	452 923	
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	65.00	
		breedte van gebouw:	39.00	
		orientatie van gebouw:	108.00	
Naam : Davelaar 6 kippenstal		Type: AB		
RD X Coord.: 159 846	RD Y Coord.: 452 997	Emissie:	0.02454	
hoogte van emissiepunt:	6.80	hoogte van gebouw:	5.4	
verticale uitreesnelheid:	3.13	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	159 846	
diameter van emissiepunt:	3.19	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	452 997	
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	101.00	
		breedte van gebouw:	26.50	
		orientatie van gebouw:	108.00	
Naam : Laagerfseweg 12a stal 1		Type: AB		
RD X Coord.: 158 967	RD Y Coord.: 454 438	Emissie:	0.00969	
hoogte van emissiepunt:	1.50	hoogte van gebouw:	3.5	
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	158 967	
diameter van emissiepunt:	1.86	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	454 438	
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	95.50	
		breedte van gebouw:	12.80	
		orientatie van gebouw:	67.00	
Naam : Laagerfseweg 21a stal 2		Type: AB		
RD X Coord.: 158 982	RD Y Coord.: 454 426	Emissie:	0.00969	
hoogte van emissiepunt:	1.60	hoogte van gebouw:	3.5	
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	158 982	
diameter van emissiepunt:	2.33	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	454 426	
temperatuur van emisstroom:	285.00			

		lengte van gebouw:	95.50
		breedte van gebouw:	12.80
		orientatie van gebouw:	67.00
Naam : Laagerfseweg 12a stal 1-1		Type: AB	
RD X Coord.: 158 943	RD Y Coord.: 454 391	Emissie:	0.00972
hoogte van emissiepunt:	1.70	hoogte van gebouw:	3.5
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	158 943
diameter van emissiepunt:	1.58	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	454 391
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	95.50
		breedte van gebouw:	12.80
		orientatie van gebouw:	67.00
Naam : Laagerfseweg 21a stal 2-1		Type: AB	
RD X Coord.: 158 964	RD Y Coord.: 454 381	Emissie:	0.00972
hoogte van emissiepunt:	1.70	hoogte van gebouw:	3.5
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	158 964
diameter van emissiepunt:	1.58	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	454 381
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	95.50
		breedte van gebouw:	12.80
		orientatie van gebouw:	67.00
Naam : Laagerfseweg 21a stal 3		Type: AB	
RD X Coord.: 158 986	RD Y Coord.: 454 371	Emissie:	0.00913
hoogte van emissiepunt:	1.70	hoogte van gebouw:	3.5
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	158 986
diameter van emissiepunt:	1.58	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	454 371
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	45.50
		breedte van gebouw:	13.00
		orientatie van gebouw:	67.00
Naam : Laagerfseweg 76 stal 1		Type: AB	
RD X Coord.: 159 086	RD Y Coord.: 453 508	Emissie:	0.11336
hoogte van emissiepunt:	6.10	hoogte van gebouw:	6.7
verticale uitreesnelheid:	4.00	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	159 086
diameter van emissiepunt:	0.93	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	453 508
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	118.00
		breedte van gebouw:	49.00
		orientatie van gebouw:	5.00
Naam : Laagerfseweg 76 stal 2		Type: AB	
RD X Coord.: 159 090	RD Y Coord.: 453 426	Emissie:	0.10893
hoogte van emissiepunt:	4.50	hoogte van gebouw:	6.7
verticale uitreesnelheid:	0.40	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	159 090
diameter van emissiepunt:	0.98	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	453 426
temperatuur van emisstroom:	285.00	lengte van gebouw:	93.00
		breedte van gebouw:	48.30
		orientatie van gebouw:	5.00

Naam : Lambalgseweg 19 stal 1		Type: AB
RD X Coord.: 160 109	RD Y Coord.: 453 900	Emissie: 0.02865
hoogte van emissiepunt: 1.50		
verticale uitreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 160 109
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 453 900
		lengte van gebouw: 74.40
		breedte van gebouw: 17.00
		orientatie van gebouw: 100.00
Naam : Lambalgseweg 19 stal 2		Type: AB
RD X Coord.: 160 122	RD Y Coord.: 453 900	Emissie: 0.02865
hoogte van emissiepunt: 1.50		
verticale uitreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 160 122
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 453 900
		lengte van gebouw: 59.00
		breedte van gebouw: 17.30
		orientatie van gebouw: 100.00
Naam : Lambalgseweg 19 stal 3		Type: AB
RD X Coord.: 160 141	RD Y Coord.: 453 904	Emissie: 0.02473
hoogte van emissiepunt: 1.50		
verticale uitreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.1
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 160 141
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 453 904
		lengte van gebouw: 59.00
		breedte van gebouw: 17.30
		orientatie van gebouw: 100.00



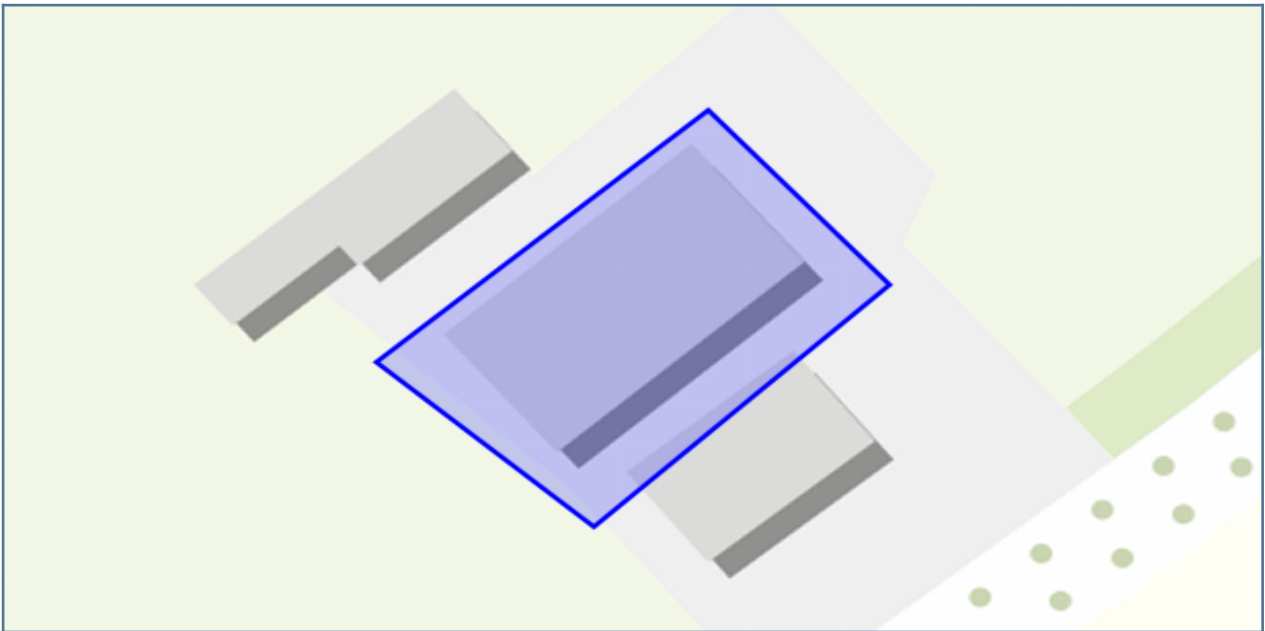
Bijlage 3 Watertoets

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

Op basis van onderstaande locatie



Digitale Watertoets

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?	nee
Gaat u verhard oppervlak toevoegen?	nee
Raakt het plangebied een A of B watergang?	nee
Raakt het plangebied een riooltransportleiding?	nee
Raakt het plangebied een waterbergingsgebied?	nee
Raakt het plangebied een waterkering?	nee
Raakt het plangebied een grondwaterbeschermingsgebied?	nee
Raakt het plangebied de grondwaterfluctuatietoneelzone?	nee
Raakt het plangebied "natuurwateren" (voorheen wateren met HEN- of SED-functie)?	nee
Raakt het plangebied een KRW-waterlichaam?	nee

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Laagerfseweg 72

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Laagerfseweg 72' van de gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPLaagerfseweg72-ow01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het (bedrijfsmatig) produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.13 bestaand gebruik

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels 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 regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond;

1.22 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.23 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.24 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

de in Bijlage 1 opgenomen lijst van bebouwing van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project).

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

een pand, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste;

1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.29 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschaps- en / of natuurwaarden;

1.30 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.31 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

1.32 mantelzorgwoning

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.33 mantelzorgwoning, tijdelijke unit

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

1.34 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.35 opslag

Opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en/of zonder dat deze verhandeld worden;

1.36 overkapping

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

1.37 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.38 perceelgrens

de grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.39 voorgevellijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw;

1.40 woning

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een gebouw of bouwwerk

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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;

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- d. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en (natuurvriendelijke) oevers;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak*

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

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van natuurondersteuning tot 10 meter zoals bijvoorbeeld een mussentil of uilenkast.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Algemeen*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden buiten een bouwvlak zijn niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. een bed & breakfast is niet toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- l. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden van de persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de daarmee overeenstemmende bedrijfsvoering, noodzakelijk moet worden geacht, is niet toegestaan;

- m. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- n. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij en/of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- o. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- p. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is uitsluitend toegestaan indien dit beroep/ deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner of een persoon uit diens huishouden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen en/of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen en/of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod

Het verbod in artikel 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

3.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in artikel 3.1 sub d en e genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.4.4 Advisering omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in artikel 3.4.3.

3.4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor:

- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. per bouwvlak mag één hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. een woning mag uitsluitend in het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
- c. het maximum aantal woningen in een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1600 m³;
- e. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- f. bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- g. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven;
- h. bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- j. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
- k. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
- l. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het vergroten van de inhoudsmaat van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- c. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- d. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.2 Het realiseren van een buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 800 m²;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- c. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- d. afwijking wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- e. afwijking wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;

- h. alvorens afwijking te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f, g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- c. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- g. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- h. het gebruiken van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- i. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- j. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.4 onder h voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende voorwaarden:

- a. afwijking is uitsluitend van toepassing voor de duur van de mantelzorg;
- b. afwijking is uitsluitend van toepassing voor omstandigheden waar het gebruik (dus de noodzaak van mantelzorg) aantoonbaar is en gelijk aan de uitgangspunten bij de vergunningsvrije regeling;
- c. alleen bij een woning welke krachtens het geldende bestemmingsplan als een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- d. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- f. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg te zijn verwijderd. Tevens dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
 - 3. plaatsing van de unit leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheden

4.6.1 Verplaatsen van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen voor het verplaatsen van de woning binnen het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt op maximaal 10 meter van de bestaande woning gebouwd;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;

- e. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.6.2 Wijzigen van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen in combinatie met de vergroting van de inhoud van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag niet buiten het bestemmingsvlak worden gelegd;
- b. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- d. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bevoegd gezag over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 en/of lid 5.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;

- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 nodig is.

5.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

5.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Bouwen ondergrondse werken

Voor het bouwen van beneden het maaiveld gelegen bouwwerken gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende bepalingen:

- het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
- het bepaalde in dit lid is niet van toepassing voor mestkelders, mestbassins, silo's en vergelijkbare bouwwerken op de gronden met de bestemming zoals bedoeld in artikel

7.1.2 Afwijken bouwen ondergrondse werken

- Burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
- Burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- in het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats;
- op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 11.1 niet van toepassing.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door:

- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

7.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen

7.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen

- Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '48 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.
- Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '53 dB contour' danwel de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '58 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.

7.4.2 Aan te houden afstanden tot spoorwegen

- Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de spoorweg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '55 dB-contour' van tabel 2 die is opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

- b. Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '68 dB contour' van tabel 2 die is opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.7, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding 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 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding 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 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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 afwickelen. 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.

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 kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder 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. Het bepaalde onder 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 worden aangehaald als: regels van het Laagerfseweg 72 van de gemeente Woudenberg.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Cultuurhistorisch waardevolle panden

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Gemeentelijke monumenten:

1. het woonhuis aan de Burgwal 12;
2. de voormalige Wilhelmina Bewaarschool aan de Geeresteinselaan 26;
3. het woonhuis aan de Geeresteinselaan 60;
4. de zaalkerk aan de Laagerfseweg 41;
5. het complex aan de Landaasweg 17 en 17a;
6. de pastorie/villa aan de Maarsbergseweg 13;
7. de boerderij met dwars achterhuis aan de Maarsbergseweg 61;
8. de dwarshuisboerderij aan de Maarsbergseweg 67;
9. het tolhuis aan de Maarsbergseweg 90;
10. de langhuisboerderij met bakhuis/zomerhuis aan de Meent 14;
11. de kosterwoning aan de Middenstraat 6;
12. het landhuis (voormalige jachtopzienerswoning) aan de Oudenhosterlaan 6;
13. de langhuisboerderij met schuur aan de Oudenhosterlaan 23;
14. de voormalige maalderij, fabriek en silogebouw aan de Parallelweg 2a, 2b, 2c;
15. het baanwachtershuis aan Rumelaarseweg 33;
16. de voormalige school aan de Schoolstraat 2;
17. de woning en berging annex toiletgebouw aan de Spoorlaan 4;
18. het spoorwegemplacement (behorende bij het Spoorlijntracé)
19. het voormalige Spoorlijntracé;
20. de villa aan de Stationsweg Oost 188;
21. de watertoren aan de Stationsweg Oost 202;
22. Villa Jeanette aan de Stationsweg West 137;
23. de voormalige boerderij aan de Stationsweg West 149;
24. de Veldschans aan de Stationsweg ongenummerd;
25. het pand aan de Voorstraat 12;
26. de dwarshuisboerderij aan de Zeisterweg 57;
27. de portierswoning aan de Zeisterweg 63;
28. landhuis/uitspanning met koetshuis aan de Zeisterweg 98;
29. de villa met koetshuis en kippenhok aan de Zeisterweg 106.

mir-lyst

ADRESSENLIJST GEMEENTE WOUDEBERG

ADRES	BOUWTYPE	GAT.
Brinkkanterweg 9	vrijstaand pand, diep huis (1-beukig)	2
Brinkkanterweg 21	langhuisboerderij	1
Brinkkanterweg 26	langhuisboerderij	2
Brinkkanterweg 41	zaalkerk	2
Brinkkanterweg 43	langhuisboerderij	3
Burgwal 6	vrijstaand pand, diep huis (1-beukig)	2
Burgwal 12	villa	3
Broekenweg 6	langhuisboerderij	3
Broekenweg 11	schaapskooi	1
Dashorsterweg	schaapskooi	1
Doornseweg 15	woonhuis	2
Dorpsstraat; Maasbergseweg; Voorstraat; Geeresteinselaan /2//2-4-6 1//1-3/1a-3	complex	3
Ekris	toegangshek	1
Ekris 42	bouwhuis	1
Ekris 55	langhuisboerderij	3
Ekris 64	langhuisboerderij; woonhuis	2
Ekris 67	langhuisboerderij	2
Ekris 70	vrijstaand pand, diep huis (1-beukig)	2
Ekris 77	langhuisboerderij	1
Ekris 78	woonhuis	1
Geeresteinselaan 20; 22	school	1
Geeresteinselaan 53; 55; 57	buitenplaats	1
Geeresteinselaan 55	ridderhofstad/landhuis	1
Geeresteinselaan 53	koetshuis; bouwhuis	1
Geeresteinselaan 57	koetshuis; bouwhuis (rechter-)	1
Geeresteinselaan	langhuisboerderij	1
Geeresteinselaan	vrijstaand pand, dwars huis (1-beukig)	1
Geeresteinselaan 58	villa	1
Geeresteinselaan 60	woonhuis	1
Geeresteinselaan 59	toren	1
Geeresteinselaan 59	dwarshuisboerderij	1
Geeresteinselaan 59	schuur	1
Geeresteinselaan 75	langhuisboerderij	2
Geeresteinselaan (bij) 73	jachthuis met koetshuis	1
Geeresteinselaan 81	koetshuis met woning	1
Groeperweg 32	langhuisboerderij	2
De Heygraaf 3	villa; buitenplaats	1
De Heygraaf 3	woonhuis	1
Laagerfseweg 59	langhuisboerderij	3
Laagerfseweg 72	langhuisboerderij	2
Laagerfseweg 74	langhuisboerderij	3
Laagerfseweg 92	langhuisboerderij	2
Laagerfseweg 95	langhuisboerderij	3

Stationsweg (bij) 206	stuw	2
Stationsweg 207	middenstandswoning	3
Stationsweg 239	langhuisboerderij	2
Stationsweg 269	villa	2
Stationsweg	station	1
Strubbelenburg	schuur	3
Strubbelenburg 8; 10	woonhuis	3
Vieweg 1	woonhuis	3
Voorstraat	begraafplaats	1
Voorstraat 2	gevelpand, T-vormig huis	1
Voorstraat 31	gevelpand, dwars huis (1-beukig)	2
Voskuilerdijk 23	langhuisboerderij	1
Voskuilerweg 2 (?)	langhuisboerderij	3
Voskuilerweg 57	langhuisboerderij	3
Voskuilerweg 11	vrijstaand pand, diep huis (1-beukig)	3
Voskuilerweg 61	langhuisboerderij	3
Zegheweg	stuw	2
Zegheweg 31	langhuisboerderij	3
Zegheweg 33	woonhuis	1
Zeisterweg 52	langhuisboerderij	2
Zeisterweg 53; 55	arbeiderswoning, 1 woonlaag (dubbel)	3
Zeisterweg 57	langhuisboerderij	1
Zeisterweg 59	woonhuis	2
Zeisterweg 69	woonhuis	3
Zeisterweg 72	woonhuis; dienstwoning	2
Zeisterweg 74	houtschuur	2
Zeisterweg 76	langhuisboerderij	2
Zeisterweg 82; 84	buitenplaats	1
Zeisterweg 82; 84	villa	1
Zeisterweg 82; 84	chalet	1
Zeisterweg 82; 84	koetshuis	1
Zeisterweg 98	uitspanning	2
Zeisterweg	piramide, obelisk	1
Zeisterweg	theekoepel	1
Stationsweg (ong.);		
Schans (ong.)	schans	1
Stationsweg 130	langhuisboerderij	2
Stationsweg 136	villa (directeurswoning)	1
Zeisterweg 106	villa	1
Zeisterweg 106	schuur	1
Zeisterweg 106	schuur	1
Zeisterweg 106	schaapskooi (?)	1

Lambalgseweg	buitenplaats	1
Lambalgseweg	toegangshek	1
Lambalgseweg	toegangshek	
Lambalgseweg 5	langhuisboerderij	2
Lambalgseweg 18	langhuisboerderij	2
Lambalgseweg 24	langhuisboerderij	2
Maasbergseweg 13	villa	2
Maasbergseweg 20; 22	villa	1
Maasbergseweg 47	dwarshuisboerderij	2
Maasbergseweg 57	woonhuis	3
Maasbergseweg 61	boerderij	2
Maasbergseweg 67	dwarshuisboerderij	3
Maasbergseweg 90	vrijstaand pand, diep huis (1-beukig); tolhuis	1
Meent 14	langhuisboerderij	1
Middenstraat 20	kerk	1
Moorsterweg 12	langhuisboerderij	2
Oudenhorsterweg 6	woonhuis	1
Oudenhorsterweg 12	langhuisboerderij	2
Oudenhorsterweg 20	langhuisboerderij	3
Oudenhorsterweg 23	langhuisboerderij	2
Parallelweg 2	fabriek	1
Parklaan 1	raadhuis	1
Rumelaerseweg 6	langhuisboerderij	2
Rumelaerseweg 7	langhuisboerderij	3
Rumelaerseweg 11	langhuisboerderij	2
Rumelaerseweg 31	langhuisboerderij	3
Rumelaerseweg 33	arbeiderswoning, 1 woonlaag	2
Schoolstraat 2	school	2
Schoolstraat 29	vrijstaand pand, dwars huis (1-beukig)	2
Schoolstraat 22; 24	herenhuis	1
Schoutstraat; Middenstraat 8-8a/6	zaalkerk; vrijstaand pand, dwars huis (1-beukig)	1
Schoutstraat; Middenstraat 8-8a/6	vrijstaand pand, dwars huis (1-beukig)	1
Spoorlaan 2	bergplaats	2
Spoorlaan 4	herenhuis	1
Stationsweg 12	villa	1
Stationsweg 32	villa	1
Stationsweg 43; 45	langhuisboerderij	3
Stationsweg 87	woonhuis	3
Stationsweg 137	herenhuis	2
Stationsweg 141; 143	arbeiderswoning, 1 1/2 woonlaag (dubbel)	3
Stationsweg 149	woonhuis	2
Stationsweg 160	fabriek	2
Stationsweg 175	langhuisboerderij	3
Stationsweg 166-176	herenhuis	3
Stationsweg 176	herenhuis	2
Stationsweg 178	arbeiderswoning, 1 woonlaag (dubbel)	2
Stationsweg 188	herenhuis	2
Stationsweg 190; 192	herenhuis	2
Stationsweg 191; 193	woonhuis	3
Stationsweg 202	watertoren	1

Bijlage 2 Afstanden geluidgevoelige objecten tot wegen

Afstand geluidgevoelige objecten tot wegen

Tabel 1 Geluidscontouren wegen

Weg	Wegvakken (van)	tot	48 dB Contour	53 dB Contour	58 dB Contour
N224 (Zeisterweg)	Maarsbergen	Veenendaal	224 m	106 m	51 m
N224 (Zeisterweg)	Oude Postweg	Traayweg	256 m* (= 250 m)	122 m	58 m
N224 (Zeisterweg)	Traayweg	Doornseweg (N227)	211 m	100 m	48 m
N224 (Zeisterweg)	Doornseweg (N227)	De Heijgraeff	211 m	100 m	48 m
N224 (Randweg)	De Heijgraeff	Voorstraat	189 m	90 m	38 m
N224 (Randweg)	Voorstraat	Slappedel	189 m	90 m	38 m
N224 (Randweg)	Slappedel	Maarsbergseweg (N226)	282 m* (= 250 m)	135 m	64 m
N224 (Stationsweg Oost)	Maarsbergseweg (N226)	Europaweg	295 m* (= 250 m)	141 m	68 m
N224 (Stationsweg Oost)	Europaweg	Rumelaarseweg	112 m	54 m	27 m
N224 (Stationsweg Oost)	Rumelaarseweg	Laagerfseweg	115 m	56 m	26 m
N224 (Stationsweg Oost)	Laagerfseweg	Parallelweg	132 m	62 m	30 m
N226	Parallelweg	Provinciegrens	189 m	90 m	43 m

N226	Vieweg	Ekris	180 m	85 m	41 m
N226	Ekris	John F. Kennedylaan	79 m	38 m	18 m
N226	Laanzicht/Laan van Lichtenberg	Randweg (N224)	279 m* (= 250 m)	133 m	63 m
N226	Randweg (N224)	Ringelpoel	276 m* (= 250 m)	132 m	63 m
N227	Ringelpoel	Griftdijk	256 m* (= 250 m)	122 m	58 m
N227	Poortse Bos	Zeisterweg (N224)	256 m* (= 250 m)	116 m	58 m
Traayweg (overige wegen)	Zeisterweg (N224)	Trekerweg	14 m	6 m	0 m
Voskuilerweg (overige wegen)	Oude Postweg	Zeisterweg (N224)	14 m	6 m	***
Voskuilerdijk (overige wegen)	De Dreef	Voskuilerdijk	14 m	6 m	***
Moorsterweg (overige wegen)	Oud Willaer	Leusbroekerweg	14 m	6 m	***
Oude Willaer (overige wegen)	Goorsteeg	Klein Moorst	14 m	6 m	***
Overige wegen	Voskuilerdijk	Goorsteeg	14 m	6 m	***

* De contourafstand is groter dan de wettelijke geluidszone van 250 meter;

** De contourafstand is groter dan de wettelijke geluidszone van 400 meter;

*** De contourafstand ligt binnen de grens van de wegdekverharding.

Tabel 2 Geluidscontouren spoorweg

spoortraject	55 dB-contour	68 dB-contour
351 (Woudenberg)	594 m (= 400 m)	112 m

