

Bestemmingsplan

Stationsweg West 177

Gemeente Woudenberg



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Stationsweg West 177

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Holevoetplain 301
3925 AC Scherpenzeel
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W <http://www.landborg.nl>

Opsteller

Teus' Advies
Dave Anbeek
Verlooplaan 6
3771 HG Barneveld
T 06-38907230
E dave@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie

29 november 2023 | ontwerp | 1.1

Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BP2023Stationswegw-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	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	8
2.2	Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht	8
2.3	Structuurvisie Woudenberg 2030	9
Hoofdstuk 3	Bestaande en nieuwe situatie	10
3.1	Bestaande situatie	10
3.2	Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	14
4.1	Milieu	14
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	15
4.3	Ecologie	15
4.4	Kabels en leidingen	15
4.5	Verkeer en parkeren	15
4.6	Waterparagraaf	15
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	16
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	17
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	17
Regels		18
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	19
Artikel 1	Begrippen	19
Artikel 2	Wijze van meten	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	24
Artikel 3	Groen	24
Artikel 4	Tuin	25
Artikel 5	Wonen	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 7	Algemene bouwregels	29
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 11	Overige regels	33

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 12	Overgangsrecht	34
Artikel 13	Slotregel	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsweg West 177 in Woudenberg is een twee-onder-een-kapwoning aanwezig. Op dit perceel is een oppervlakte van 191 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) aanwezig. Volgens het bestemmingsplan is maximaal 100 m² aan dergelijke bouwwerken toegestaan. Op basis van artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is 147,8 m² aan vergunningsvrije bouwwerken toegestaan op het perceel aan de Stationsweg West 177. Er is daarmee een overschrijding van 43,2 (afgerond 43) m² voor bijbehorende bouwwerken op het perceel. De initiatiefnemer en eigenaar van dit perceel is tevens eigenaar van een ongenummerd perceel aan de Zegheweg, direct gelegen achter zijn woning. Op dit ongenummerde perceel wordt in de toekomst een woning gebouwd, waarin het geldende bestemmingsplan reeds voorziet. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de overschrijding van het aantal vierkante meters voor bijgebouwen bij zijn woning te compenseren door de hoeveelheid bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij de toekomstige, nieuwe woning te verminderen. Per saldo verandert de gezamenlijke mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken voor de twee percelen niet, maar enkel de verdeling hiervan. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel bevindt zich ten oosten van de dorpskern van Woudenberg. Op circa 100 meter ten oosten loopt de N224, de provinciale weg tussen Scherpenzeel en Woudenberg. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Woudenberg, sectie G, nummers 347 en 1069. Daarnaast is ook het kadastrale perceel gemeente Woudenberg, sectie G, nummer 1094 in eigendom van de initiatiefnemer. Dit perceel is direct achter de woning gelegen.



Ligging in de omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door de genoemde percelen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2017.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Wonen'. Verder zijn er binnen het plangebied twee bouwvlakken aanwezig. Hoofdebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Voor het bouwvlak waarin de woningen aan de Stationsweg West 177 en 179 gelegen zijn, geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Voor het bouwvlak gelegen op het ongenummerde perceel geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Binnen dit bouwvlak is voorzien in een woning. Voor percelen groter dan 750 m² is een maximum bebouwd oppervlak van 100 m² voor bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Naast de woonbestemming geldt ook deels de bestemming 'Tuin'. Hiermee zijn deze gronden onder andere bestemd voor voortuinen, zijtuinen en erkers. Binnen deze bestemming mogen alleen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden die aan het hoofdebouw vastgebouwd worden.



Uitsnede plankkaart met het plangebied globaal in rood omkaderd

Initiatiefnemer wenst om de bijbehorende bouwwerken op het perceel Stationsweg West 177 te laten staan.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

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

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

De Omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

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

Watersysteem

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

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

Toetsing

Het plangebied is binnendijks gelegen en met onderhavig plan wordt niet voorzien in woonwijken en bedrijventerreinen. Derhalve hoeft geen rekening gehouden te worden met overstromingsrisico's.

Cultuurhistorie en landschap

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

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

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

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

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in compensatiemogelijkheden om het teveel aan bijbehorende bouwwerken te kunnen laten staan. Hiermee neemt het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Met onderhavig plan blijven de kernkwaliteiten van het landschap Gelderse Vallei dan ook behouden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Structuurvisie Woudenberg 2030

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

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

Wonen

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

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een 'verschuiving' van de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken tussen beide percelen. Hierdoor wordt het mogelijk om het teveel aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel aan de Stationsweg West 177 te handhaven. Het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken blijft daarmee gelijk. Hiermee blijft de bestaande woonkwaliteit gewaarborgd. Ondanks de beperking aan de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wat de nog onbebouwde kavel kan realiseren biedt de kavel voldoende woonkwaliteit.

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

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

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

Omgeving

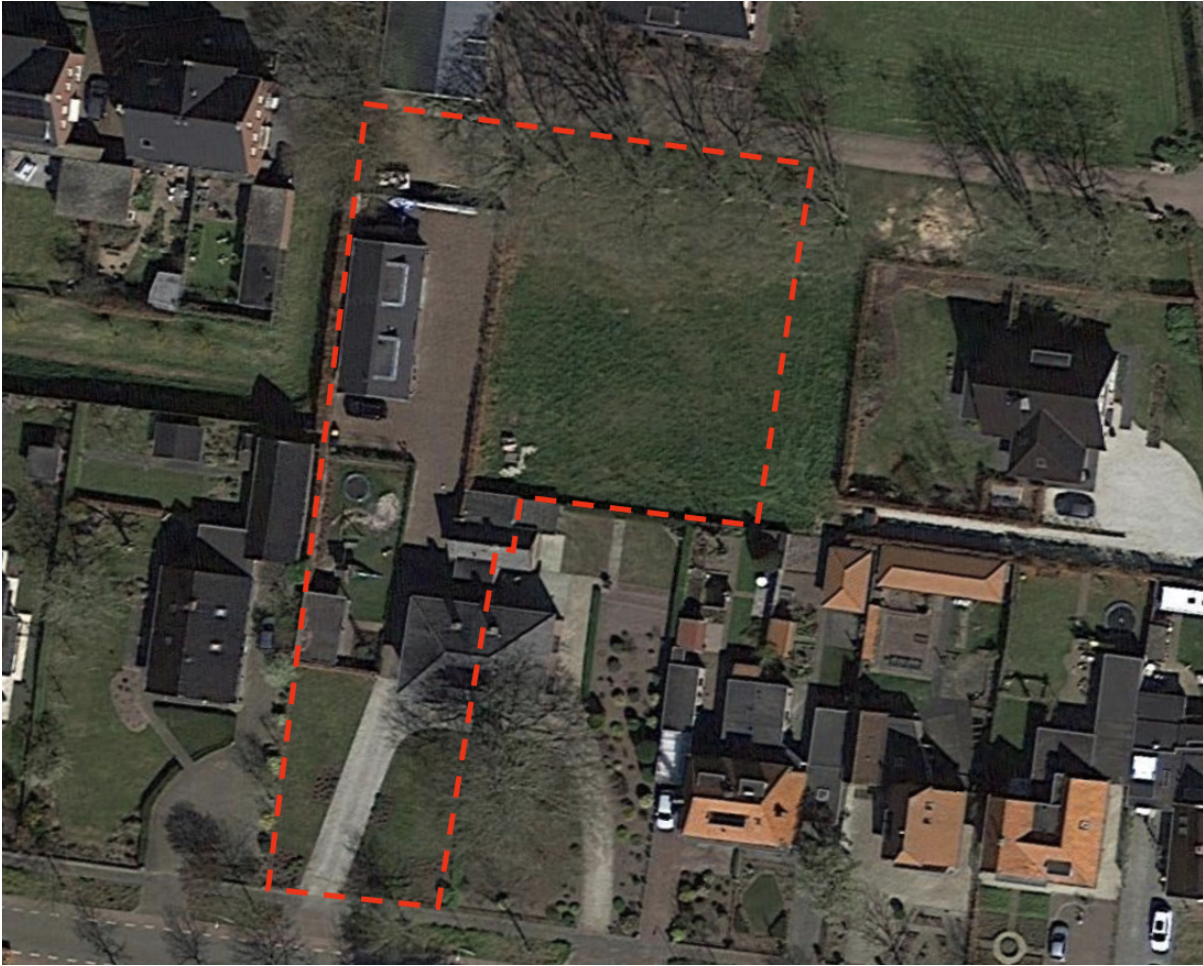
Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Woudenberg, op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van het centrum. Het plangebied ligt te midden van diverse bebouwde percelen. Grotendeels betreft het woningen, maar er zijn ook enkele maatschappelijke, bedrijfs- en kantoorbestemmingen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt aan de noordelijke kant van de Stationsweg West, die op circa 100 meter ten oosten doorloopt in de Zegheweg. In het westen loopt de Stationsweg West over in de Dorpsstraat, waar deze weg aansluit op de provinciale weg N226, de Maarsbergseweg. Langs de Stationsweg West staan voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen, meestal met een eigen oprit. Het plangebied bevindt zich in een 30 km-zone waar langs de wegen beplanting, bomen en overig groen aanwezig is.



Luchtfoto omgeving van het plangebied

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg West 177. Dit woonperceel is circa 1420 m² groot. Het betreft een twee-onder-een-kapwoning met meerdere aan-, uit- en bijgebouwen. Ten westen van de woning is een veranda van 33 m² aanwezig. Direct achter de woning is een drietal bijhorende bouwwerken aangebouwd. Het gaat om een bijkeuken van 16 m² en twee bergingen van 19 en 17 m². Verder is er nog een relatief grote schuur aanwezig van 106 m². Deze schuur is gelegen ten noordwesten van de woning. Rond de woning is sprake van een eenvoudige tuinrichting. Het noordoostelijke deel van het plangebied bestaat momenteel uit grasland. Op dit stuk grond wordt in de toekomst een woning gebouwd. Verder is beplanting voornamelijk aanwezig in de voortuin en langs de perceelsgrenzen.



Luchtfoto met het plangebied globaal in rood omkaderd



Vooranzicht vanaf de Stationsweg West



Zijaanzicht vanaf de Stationsweg West

3.2 Nieuwe situatie

Zoals benoemd, is op het perceel aan de Stationsweg West 177 een overschrijding van 43,2 (afgerond 43) m² aan bijbehorende bouwwerken. Initiatiefnemer, tevens eigenaar van de percelen die op onderstaande afbeelding met A en B zijn aangeduid, wil de ontstane overschrijding compenseren met de bouwmogelijkheden van perceel B. In de toekomst wordt hier namelijk een woning gebouwd op dit perceel, waarin het geldende bestemmingsplan ook voorziet. Concreet houdt dit in dat het teveel van 43 m² in mindering wordt gebracht van het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij de toekomstige woning op perceel B. Op basis van het bestemmingsplan is daar 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dat wordt met dit bestemmingsplan verlaagd naar 57 m² (100 - 43). Hierdoor kunnen alle bijbehorende bouwwerken op perceel A gehandhaafd blijven. Hiervoor worden de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij perceel A verhoogd naar 191 m². Dit is als volgt opgebouwd: 148 m² vergunningsvrije mogelijkheden, inclusief 100 m² uit het geldende bestemmingsplan, en 43 m² van de bouwmogelijkheden bij perceel B.

Op basis van artikel 2 van bijlage 2 van het Bor is vergunningsvrij bouwen onder voorwaarden toegestaan, al dan niet in afwijking van het bestemmingsplan. Om, zo goed als mogelijk, te voorkomen dat op basis daarvan bij perceel B toch geen reductie van bijbehorende bouwwerken wordt bereikt, dienen ook de vergunningsvrije mogelijkheden ingeperkt te worden met 43 m². Dit is via een bestemmingsplan mogelijk door de ligging en omvang in te kaderen van wat voor het vergunningsvrije bouwen te kwalificeren is als 'erf' bij een hoofdgebouw. Ook kan een bestemmingsplan aanwijzingen geven voor wat bij een hoofdgebouw als voorgevel heeft te gelden. Hierdoor kan het achtererf en het bebouwingsgebied voor het vergunningsvrije bouwen worden verkleind, waardoor er minder vergunningsvrije mogelijkheden zijn.

In de huidige situatie is het achtererfgebied van perceel B 680 m². Op basis van artikel 2 van bijlage 2 van het Bor mag hier 128 m² vergunningsvrij gebouwd worden. Wanneer ook hier de aftrek van 43 m² ter compensatie plaatsvindt, blijft er 85 m² over om vergunningsvrij te bouwen. Om dit te kunnen handhaven, dient het achtererfgebied van perceel B in de nieuwe situatie een omvang van maximaal 275 m² te hebben.

Om te waarborgen dat het achtererfgebied van perceel B in de nieuwe situatie niet groter zal zijn dan 275 m², worden de volgende maatregelen genomen. Het perceel krijgt een eigen erftoegangsweg vanaf de Zegheweg. De voorgevel van de toekomstige woning zal dan naar deze weg gekeerd worden, richting het oosten in plaats van het noorden. Dit wordt ook met een gevellijn, die bepaalt waar de voorgevel moet komen te staan, aangegeven. Hierdoor komt de ligging van het achtererfgebied vast te liggen: ten zuiden en westen van de nieuwe woning. Daarnaast krijgt het noordelijke deel van perceel B een groenbestemming. In de regels van onderhavig plan wordt het gebruik van deze groenbestemming zodanig ingeperkt, dat gebruik ervan als erf bij de woning niet mogelijk is. Hierdoor is dit stuk grond niet aan te merken als achtererfgebied. Concreet leiden

deze maatregelen ertoe dat het achtererfgebied van perceel B een omvang heeft van 275 m², waarmee dan maximaal 85 m² vergunningsvrij gebouwd kan worden.

Perceel A
 Totaal perceel opp. = 936 + 501 = 1.437 m²
 → bijgebouwen conform lid 21.2.2.a: 100 m²
 Vergunningsvrij
 Oppervlakte achtererfgebied = 878 m²
 → vergunningsvrij te bouwen: 147,8 m²
 Totaal
 → aanwezig: 191 m² = overschrijding 43 m²
 → aan te leveren compensatie 43 m² van perceel B

Perceel B
 Totaal perceel opp. = 931 m²
 → bijgebouwen conform lid 21.2.2.a: 100 m²
 → afbrek compensatie perceel A: - 43 m²
 → totaal resterend 57 m²
 Vergunningsvrij
 Oppervlakte achtererfgebied = 275 m²
 → vergunningsvrij te bouwen: 85 m²



Terreinoverzicht nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Bodem

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bodemgevoelige functies. Het betreft enkel de juridisch-planologische regeling voor de bijgebouwen. Derhalve is een bodemonderzoek niet nodig.

4.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in nieuwe milieugevoelige functies. Derhalve hoeft geen rekening gehouden te worden met milieuzoneringen.

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Echter, onderhavig plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige functies. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

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 maatregelen of effect, per saldo verbeterd, of;
- het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden voor zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe bouwmogelijkheden. Het betreft enkel het legaliseren van het teveel aan bestaande bebouwing door middel van compensatie met de bouwmogelijkheden van het achterliggende perceel. Derhalve is een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

4.1.6 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en transportassen voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied is niet gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied. Daarnaast voorziet onderhavig plan niet in bouwwerkzaamheden waarbij de grond geroerd wordt. Archeologische, cultuurhistorische en monumentale waarden staan derhalve de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.3 Ecologie

Onderhavig plan voorziet niet in ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van beschermde soorten en gebieden. Derhalve hoeft ook hiermee geen rekening te worden gehouden.

4.4 Kabels en leidingen

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

4.5 Verkeer en parkeren

Hoewel onderhavig plan niet voorziet in nieuwe functies die een parkeerbehoefte of extra verkeersbewegingen genereren, is het aspect verkeer en parkeren wel relevant. Onderhavig plan voorziet namelijk wel enkele functiewijzigingen op het perceel, waaronder door de aanleg van een groenbestemming. Om te zorgen voor voldoende parkeerruimte op het perceel wordt hierna de parkeerbehoefte voor de toekomstige woning berekend. Op basis van CROW-publicatie 381 geldt voor een vrijstaand koophuis in een weinig/niet stedelijk gebied en in de bebouwde kom het minimale en maximale parkeerkcijfer van respectievelijk 1,9 en 2,7. Wanneer deze parkeercijfers als parkeernorm worden aangehouden, dient er voor de nieuwe woning voorzien te worden in afgerond minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Het perceel heeft een omvang van ruim 930 m². Dit is ruim voldoende om te voorzien in 3 parkeerplaatsen. Verder zal het perceel een eigen inrit krijgen vanaf de Zegheweg.

4.6 Waterparagraaf

Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe bouwwerken. Het betreft enkel de juridisch-planologische regeling voor de bijgebouwen. Derhalve hoeft geen rekening gehouden te worden met water en is het uitvoeren van een watertoets niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

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

Voor de regels van dit plan zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan Correctieve herziening Bebouwde Kom Woudenberg als basis gebruikt. Deze regels zijn vervolgens geactualiseerd en aangepast op de beoogde situatie in het plangebied.

Met onderhavig plan krijgt het ongenummerde perceel aan de Zegheweg deels de bestemming 'Groen'. Hiermee komt de mogelijkheid te vervallen om op die gronden bijgebouwen te realiseren ten behoeve van de toekomstige woning. Aangezien een groenbestemming niet aangemerkt kan worden als 'erf', kunnen deze gronden ook niet meegerekend worden bij de omvang van het achtererfgebied. De groenbestemming voorziet dan in een aantal bestaande bomen en mogelijk wat nieuwe onderbeplanting. In de groenbestemming kan wel vergunningsvrij een erfafscheiding van 1 meter hoog gerealiseerd worden. De gronden ten oosten van het bouwvlak op dit perceel worden als 'tuin' bestemd. Dat bouwvlak krijgt tevens een aanduiding voor de gevellijn, waarmee gereguleerd wordt wat het achtererf (in het kader van vergunningsvrij bouwen) voor die (toekomstige) woning is. Zo gaan de vergunningsvrije bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken, voor zover reguleerbaar, overeenkomen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor qua oppervlakte biedt.

Onderhavig plan voorziet verder niet in overige bestemmingswijzigingen. Derhalve zijn de geldende bestemmingen grotendeels overgenomen. Wel verandert er met dit plan een en ander aan de regeling voor de bijgebouwen. Voor de woning aan de Stationsweg West 177 worden de mogelijkheden voor bijgebouwen vergroot tot 191 m². Voor de toekomstige woning wordt de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, verkleind tot 57 m². De overige, geldende regels zijn in onderhavig plan overgenomen en waar nodig ontdaan van overbodige bepalingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan zal niet worden toegezonden aan de provincie Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met onderhavig plan zijn namelijk geen provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn, ook achterwege gebleven. Aangezien onderhavig plan niet voorziet in veranderingen voor de waterhuishouding, is ook het overleg met het waterschap achterwege gebleven.

6.1.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van de Stationsweg West 179, 181 en de Zegheweg 1 en 3. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Er is voldoende draagvlak voor het planvoornemen.

6.1.3 Ontwerp

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Stationsweg West 177' met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2021onbekend-ow01 van de gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken is, dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw als aangebouwde uitbreiding en dat uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat 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 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.8 afhankelijke woonruimte:

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

1.9 antenne-installatie:

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

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bestaand:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 detailhandel:

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

1.23 erker:

een bijbehorend bouwwerk dat tot vóór de voorgevelrooilijn aan de oorspronkelijke voorgevel mag worden gebouwd;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 huishouden:

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

1.27 kantoor:

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

1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarbij het maximum vloeroppervlak voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 50 m² bedraagt, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de bedrijfsuitoefening plaatsvindt door de bewoner van de woning. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt tevens het bieden van bed & breakfast (tot een maximum van 3 kamers) en internetverkoop gerekend, maar geen webwinkel;

1.29 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunst in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.30 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee naar aard gelijk te stellen voorziening;

1.31 nutsvoorzieningen:

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

1.32 ondergeschikt:

een activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt en ten dienste is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.33 overkapping:

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

1.34 peil:

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

1.35 prostitutie:

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

1.36 seksinrichting:

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

1.37 (statische) opslag:

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

1.38 voorgevel:

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

1.39 voorgevelrooilijn:

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

1.40 woning:

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

1.41 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. langzaamverkeersverbindingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen;
- b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

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

Met de daarbij horende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, zijn, behoudens bestaande gebouwen, niet toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken moeten aan het hoofdgebouw worden vastgebouwd;
- c. aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met dien verstande dat:
 1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m² bedraagt;
 2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
 3. het bijbehorend bouwwerk maximaal 70 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- d. aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend worden opgericht met dien verstande dat:
 1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m² bedraagt;
 2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
 3. de minimum afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn 3,0 m moet bedragen.
- e. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- f. de inhoud, de oppervlakte, de hoogte en de situering van bestaande gebouwen, anders dan bedoeld in sub b t/m e, mag niet worden veranderd;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het langer dan 14 dagen stallen van caravans, boten en andere kampeermiddelen op de gronden als bedoeld in 4.1.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, dan wel het bestaande aantal woningen, indien het bestaande aantal woningen meer bedraagt dan één;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de gevellijn worden gebouwd.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijk te bebouwen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven;
- b. de maximum oppervlakte per bijbehorend bouwwerk bedraagt 50 m²;
- c. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen bedragen de maximum goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt 3,0 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken zijnde

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hekwerken op gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 5.2.3 sub e teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 5.4.1 om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan in bijbehorende bouwwerken, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'.

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 Bestaande maatvoering

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

7.2 Ondergronds bouwen

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

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

7.3 Platte daken

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

7.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.5 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken maatvoering

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

9.2 Antenne-installaties

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

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

9.3 Afwegingskader

Een in 9.1 en 9.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

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

11.1.1 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.

11.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder lid 11.1 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stationsweg West 177'.

