

Bestemmingsplan

Doornseweg 15

Gemeente Woudenberg



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Doornseweg 15
Identificatienummer: NL.IMRO.0351.BPDoornseweg15-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 13 oktober 2023
Projectnummer Buro SRO: 89.61.04

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. E. Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

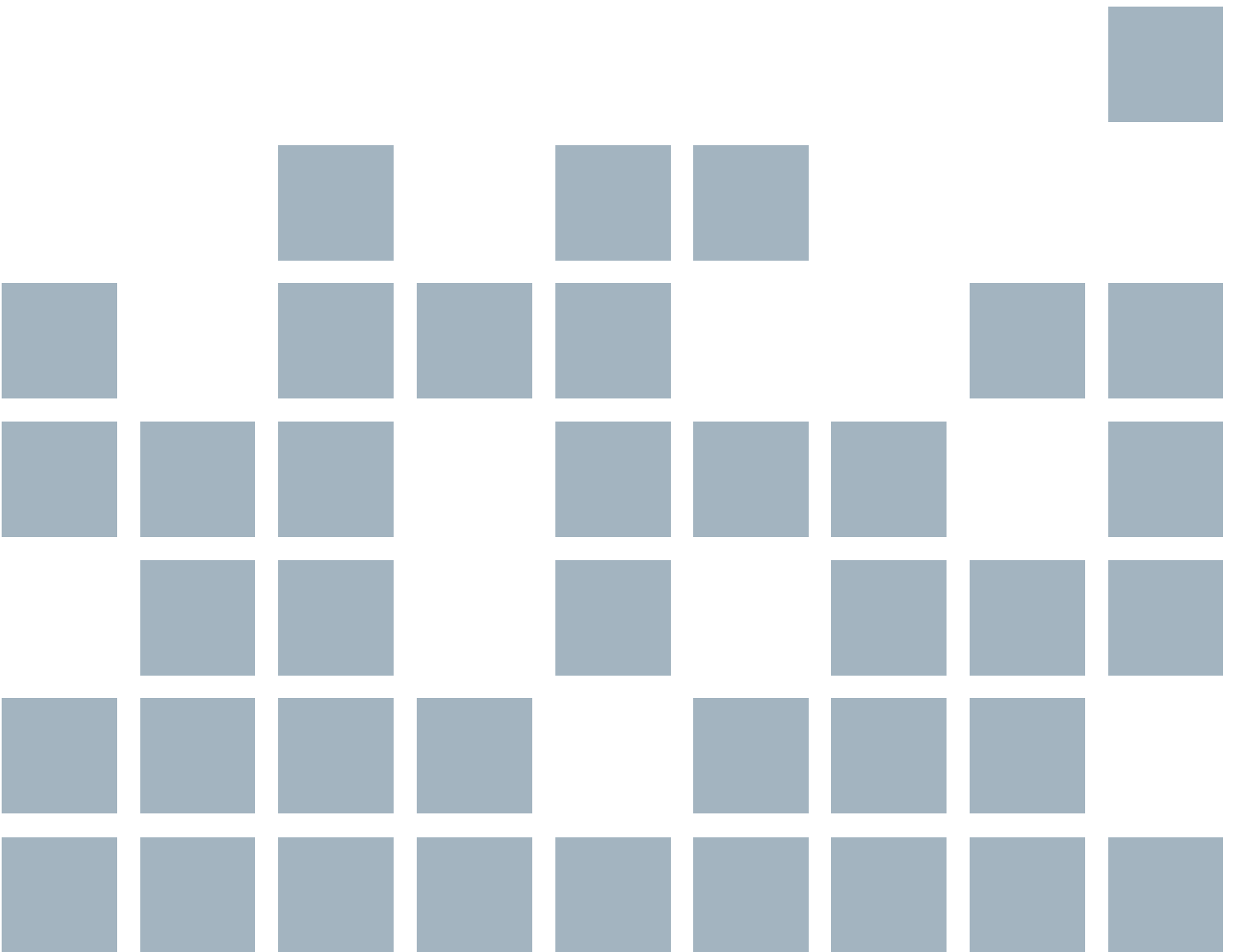


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Te bestemmen situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	26
4.3 Ecologie	27
4.4 Verkeer	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Wijze van bestemmen	32
Hoofdstuk 6 Procedure	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4 Verslag zienswijzen	34
Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1 Digitale watertoets	37
Bijlage 2 Participatieverslag	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Bos	49
Artikel 4	Wonen	50
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	53
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 8	Algemene bouwregels	57
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	59
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 12	Wro-zone wijzigingsgebied 7	61
Artikel 13	Algemene procedureregels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	62
Artikel 14	Overgangsrecht	62
Artikel 15	Slotbepaling	62
Bijlagen bij de regels		63
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	65
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	67
Bijlage 3	Afstanden geluidgevoelige objecten tot wegen	68
Verbeelding		71

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

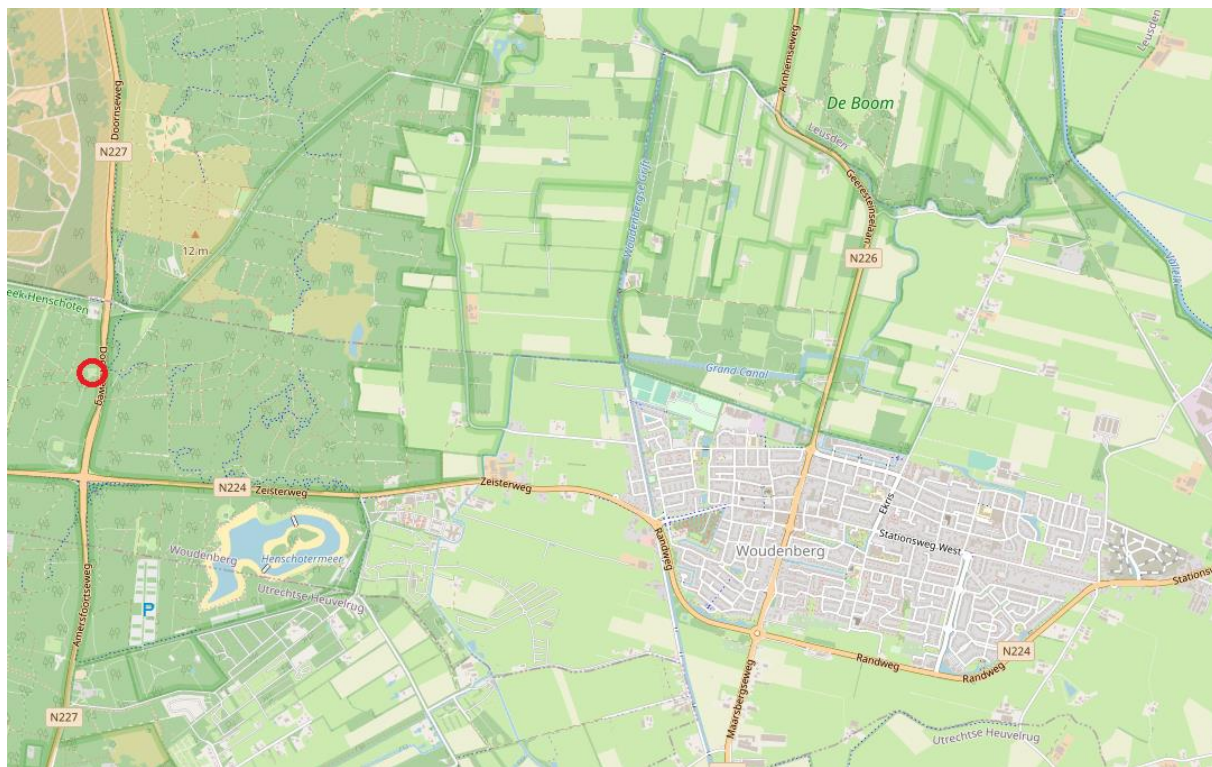
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om de ontstane en feitelijke situatie ter plaatse van de Doornseweg 15 te Woudenberg in planologisch-juridisch opzicht voor de toekomst vast te leggen. Het plan voorziet in het positief bestemmen van lang aanwezige karakteristieke bijgebouwen met een nieuwe functie en een beperkte vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen', zodat deze overeenkomt met de huidige situatie.

De huidige situatie (zie paragraaf 2.1) is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat de situatie wel passend is op de locatie en binnen het beleid van de gemeente en provincie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Doornseweg 15 in het buitengebied van Woudenberg. Het betreft het kadastrale perceel F-706 (kadastrale gemeente Woudenberg) en een onderdeel van het perceel F-735. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Woudenberg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op de beoogde situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Woudenberg, ten westen van de kern Woudenberg. Het plangebied is gesitueerd ter hoogte van Doornseweg 15. De Doornseweg (N227) betreft een doorgaande provinciale weg tussen Doorn en Amersfoort. Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving met verder weinig bebouwing. De dichtstbijgelegen andere bebouwing betreft een pannenkoekenhuis en kantoorpand op respectievelijk 230 en 380 meter afstand.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Landgoed Den Treek - Henschoten. De locatie betreft in de huidige situatie een woonerf met aan de oostkant van het plangebied een woning. Een deel van deze woning wordt gebruikt voor bedrijfstrainingen, cursussen en bijeenkomsten. Deze kleinschalige ruimte, niet groter dan 50 m², wordt in de navolgende hoofdstukken ook aangehaald als 'De Vijverkamer'. In het noordwesten van het plangebied bevindt op enige afstand van de woning een karakteristiek bijgebouw van circa 50 m² groot dat als een zelfvoorzienende bed and breakfast fungeert. De bed & breakfast is uit hout opgetrokken en eenvoudig ingericht. De indeling bestaat uit een kleine slaapkamer op de verdieping en een leefkamer met keuken op de begane grond, de keuken is voorzien van een tweepits kooktoestel, sanitaire ruimte met douche is ook op de begane grond gesitueerd. Aan het gebouw met de bed & breakfast staat een veranda. Naast het gebouw met de bed & breakfast bevindt zich een paardenbak van circa 450 m² groot (voor eigen gebruik) met schuilgelegenheid. Ten noorden van de woning bevindt zich nog een bijgebouw.

Een klein deel van het karakteristieke bijgebouw (met de bed and breakfast) en de paardenbak bevindt zich buiten de perceelsgrens van het kadastrale perceel F-706. Het erf, alsmede het bijgebouw en de paardenbak, wordt aan alle zijden omringd door houtopstanden, waardoor het erf een besloten karakter heeft. Het plangebied wordt ontsloten door de Doornseweg, waarvandaan het plangebied door middel van een kort bospad te bereiken is. Geparkeerd wordt op eigen erf aan de zijde van de Doornseweg. Navolgende afbeelding geeft de situatie in het plangebied weer.



Impressie huidige situatie (bron: PDOK viewer)



Karakteristiek bijgebouw (bouwjaar circa 1908) (Bron: eigen foto initiatiefnemer)



De 'Vijverkamer' (eigen foto initiatiefnemer)

2.2 Te bestemmen situatie

Het plan voorziet in het legaliseren van de bestaande situatie, zoals deze al geruime tijd bestaat. Uitgangspunt hierbij is dat binnen het plangebied niets gewijzigd wordt aan de feitelijke situatie. Het betreft enkel het planologisch vastleggen van de bestaande situatie. In dit kader vinden de volgende wijzigingen plaats:

- a. Het karakteristieke bijgebouw aan de westzijde van het plangebied wordt positief bestemd;
- b. Het huidige gebruik van het karakteristieke bijgebouw wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en specifiek aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed & breakfast';
- c. De paardenbak wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en specifiek aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak';
- d. De woonbestemming verandert beperkt van vorm, zodat het karakteristieke bijgebouw en de paardenbak geheel binnen de woonbestemming vallen. De oppervlakte van de woonbestemming wijzigt niet;
- e. De huidige verhuur van een deel van de woning (te weten: de Vijverkamer) als vergaderruimte wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis'.

Met voorliggend plan wordt de begrenzing van de woonbestemming zodanig aangepast dat alle bovenstaande functies binnen deze bestemming vallen. Op gronden waar de bestemming 'Wonen' nieuw wordt toegewezen is geen bos of natuur aanwezig, deze maken al onderdeel uit van het erf. In de huidige situatie, in het noordoosten van het plangebied, is reeds bos aanwezig binnen de woonbestemming. Dit stuk bos wordt met onderhavig plan ook als zodanig bestemd. Door deze gronden als 'Bos' te bestemmen, is er geen sprake van een vergroting van het aantal vierkante meters aan woonbestemming.

Op het vigerende bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland en ligt daarmee in een van de aangewezen gebieden van de NOVI. Navolgende paragraaf 3.2 gaat nader in op het beleid rond het NNN. Hier wordt aangetoond dat met voorliggend plan geen rijksbelangen geraakt worden.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan voorziet enkel in het legaliseren van het huidige gebruik binnen het plangebied. Hiervoor worden geen gebouwen gerealiseerd. Er is om die reden geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Verdere toetsing is daarom niet nodig.

Conclusie

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050.

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

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Planspecifiek

Uit de bij de Omgevingsvisie horende kaarten blijkt dat ten aanzien van het plangebied enkele onderwerpen van belang zijn. Navolgend worden deze thema's benoemd en kort beschreven hoe deze terugkomen in voorliggend plan.

Milieu en gezondheid

Het oostelijke deel van het plangebied ligt gedeeltelijk binnen een zone 'Geluidcontour 51 dB Lden'. Het plan voorziet niet in het aanbrengen van wijzigingen binnen deze geluidcontour. Nadere toetsing hieraan is niet nodig. In de paragraaf 4.1.3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan op het gebied van geluid.

Recreatie en toerisme

Het plangebied ligt in een zone 'Recreatiewoning'. De provincie wil hiermee verpaupering en oneigenlijk gebruik van het verblijfsrecreatief aanbod tegengaan. Voorliggend plan voorziet in het legaliseren van het gebruik van het karakteristieke bijgebouw als bed & breakfast, en daarmee het onderhoud en behoud ervan. Hiermee sluit het aan bij de ambities van de provincie.

Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem

Het plangebied ligt in een zone 'grondwaterlichaam Zand Rijn-Midden' en een 'Beschermingszone drinkwaterwinning'. Ten aanzien van deze zones beoogt de provincie het grondwater en drinkwaterwinning binnen de provincie te beschermen. Voorliggend plan voorziet enkel in het legaliseren van een bestaande situatie en heeft daarmee geen bijkomende negatieve effecten op deze onderdelen. In paragraaf 4.2 wordt uitgelegd waarom het plan uitvoerbaar is op het gebied van water.

Duurzame energie

Het plangebied ligt in een zone 'Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden'. Dit heeft geen betrekking op dit plan. Het onderdeel is niet van toepassing.

Aantrekkelijke landschappen

De Omgevingsvisie Utrecht onderscheidt vijf karakteristieke landschappen met elk haar eigen kernkwaliteiten. Het plangebied ligt in een zone 'Landschap Utrechtse Heuvelrug'. Hier heerst een robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. De provincie heeft de ambitie om in ieder geval tot 2050 voort te bouwen op deze kernkwaliteiten. Omdat voorliggend plan geen fysieke wijzigingen voorziet aan te brengen binnen het plangebied, blijven deze kwaliteiten behouden.

Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed

Het plangebied ligt in de zones 'CHS-Historische buitenplaatszone', 'CHS-Militair erfgoed' en 'CHS-Archeologisch waardevolle zone'. In de Interim omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) worden hiervoor nadere regels gesteld. Voorliggend plan voorziet enkel in het legaliseren van een bestaande situatie en heeft daarmee geen bijkomende negatieve effecten op deze onderdelen. In paragraaf 4.5 wordt beschreven waarom het plan uitvoerbaar is met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

Robuuste natuur met hoge biodiversiteit

Het plangebied is gelegen binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is de ambitie van de provincie om natuurgebieden te ontwikkelen, beschermen en verbinden. De Interim Omgevingsverordening beschrijft nadere regels voor ontwikkelingen binnen NNN. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.2. In paragraaf 4.3 wordt beschreven dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie.

Duurzame landbouw

Het plangebied ligt in een zone 'Landbouwstabiliseringsgebied'. Dit is niet van toepassing op het plan.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

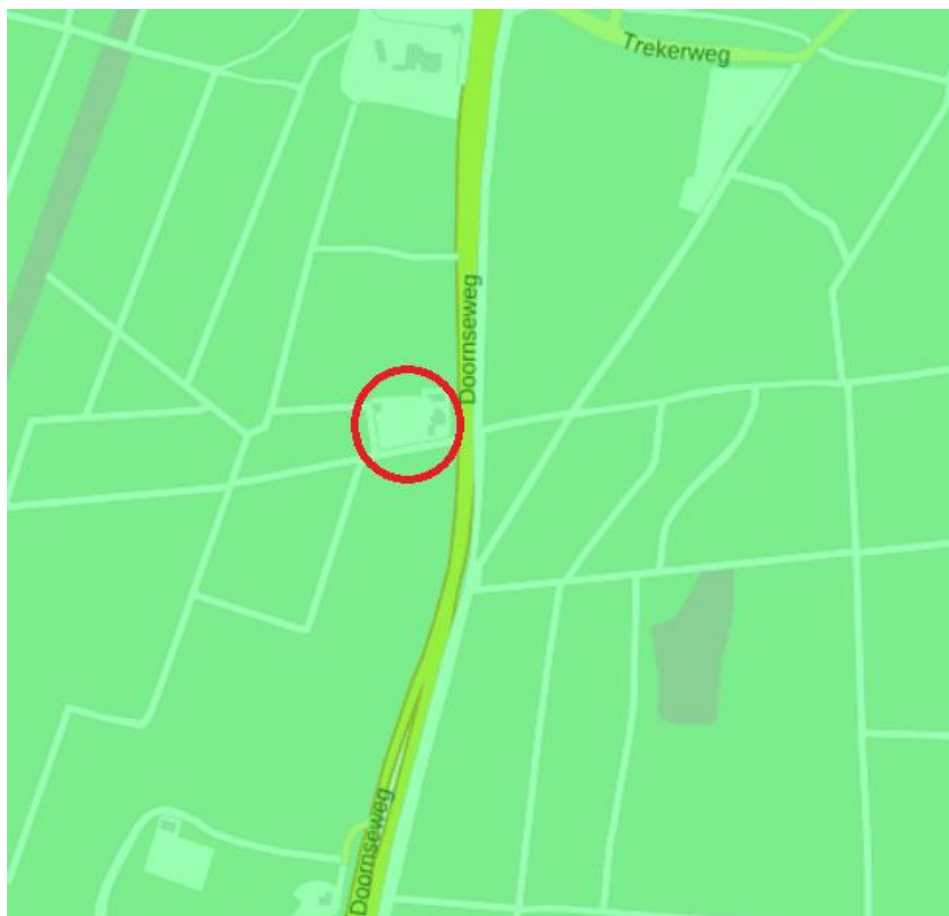
In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

Hieronder worden aspecten uit de Interim Omgevingsverordening benoemd die relevant zijn voor onderhavig plan.

Natuurnetwerk Nederland

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van 'Natuur kaart 1' van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Op de kaart is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangemerkt met de groene kleur. Op de kaart is te zien dat het gehele plangebied gelegen is binnen NNN.



Uitsnede 'Natuur kaart 1' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat voorliggend plan gelegen is binnen NNN, is artikel 6.3 van de verordening (Instructieregel geen aantasting Natuurnetwerk Nederland) van toepassing. Hierin wordt beschreven dat bestemmingsplannen voor gebieden binnen NNN geen nieuwe bestemmingen en regels toestaan die nadelige gevolgen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, zoals bedoeld in bijlage 10 'Wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland', of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het NNN.

Voorliggend plan voorziet in de vormverandering van de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied, hierbij wijzigt ongeveer 100 m² van vorm. De totale oppervlak woonbestemming wijzigt niet. Daarnaast worden enkele specifieke functies binnen de woonbestemming bestemd. Aan de hand van bijlage 10 wordt getoetst of er sprake kan zijn van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hiervoor worden de volgende vier aspecten gehanteerd aan de hand van beschikbare informatie:

- a. Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem
- b. De robuustheid en aaneengeslotenheid van het NNN
- c. De aanwezigheid van bijzondere soorten
- d. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen

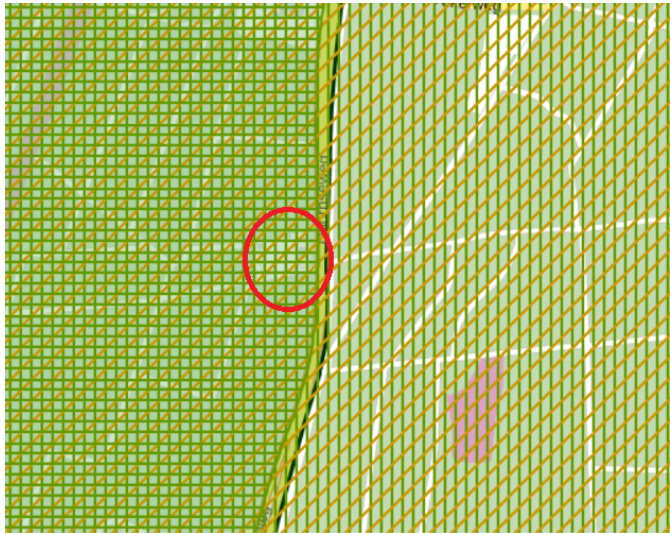
Ad.





- a. Voorliggend plan voorziet niet in het aanbrengen van fysieke wijzigingen binnen het plangebied. De bestaande en potentiële waarden worden daarmee door onderhavig plan niet aangetast. Het plangebied bestaat uit een woonerf met tuin. In de directe omgeving bestaat het plangebied uit robuuste droge productiebossen (grove den, douglas en lariks) met daarbij opschot van berk. Het gebied aan de westzijde van de Doornseweg wordt voor houtproductie gebruikt met daarbij extensief dagrecreatief medegebruik. Door de ontwikkeling is het mogelijk dat gasten gaan wandelen in het omliggende gebied. Gezien de aard en omvang van de functies is dit extra dagrecreatief gebruik in de omgeving zeer beperkt. Gesteld kan dus worden dat het legaliseren van de bestaande situatie geen negatieve effecten geeft op de aanwezige en potentiële ecosystemen.
- b. De beoogde legalisatie van de bestaande situatie heeft tot gevolg dat de positie van het woonerf binnen bosgebied versmald wordt. Er wordt geen extra oppervlak onttrokken van het NNN en tevens vinden er geen fysieke ingrepen plaats binnen het plangebied. Met voorliggend plan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. Het door de herbesteding te bestemmen stuk bos wordt door beter beschermd door het plan. De robuustheid en aaneengeslotenheid van het gebied nemen door deze herziening niet af.
- c. Voorliggend plan voorziet enkel in het legaliseren van de bestaande situatie in het plangebied. Er worden geen fysieke ingrepen binnen het plangebied gedaan. Het plan leidt daarmee niet tot nieuwe gevolgen voor eventueel in het gebied aanwezige bijzondere soorten.
- d. Voorliggend plan voorziet niet in het uitvoeren van fysieke ingrepen binnen en buiten het plangebied. De verstoring door de nieuwe. In de omgeving van het plangebied zijn geen verbindingszones, ecoducten en faunapassages gelegen die ten gevolge van onderhavig plan beïnvloed worden. De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosystemen blijft hiermee in stand.

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied.

Cultuurhistorie en landschap

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' uit de Interim Omgevingsverordening. Op de kaart is te zien dat het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'CHS - archeologische waardevolle zone', 'CHS - militair erfgoed', 'CHS - historische buitenplaatszone' en 'Uitzondering verstedelijkingsverbod landelijk gebied'.



- 
 CHS - archeologische waardevolle zone
 Thema: cultuurhistorie
 Gebiedsbegrenzing: exact
- 
 CHS - historische buitenplaatszone
 Thema: cultuurhistorie
 Gebiedsbegrenzing: exact
- 
 CHS - militair erfgoed
 Thema: cultuurhistorie
 Gebiedsbegrenzing: exact
- 
 Uitzondering verstedelijkingsverbod
 Landelijk gebied
 Thema: cultuurhistorie
 Gebiedsbegrenzing: exact

Uitsnede 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ten aanzien van de historische buitenplaatszone en het militair erfgoed geldt, krachtens artikel 7.7, tweede lid van de Interim Omgevingsverordening, dat er ruimte is voor ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone of het militaire erfgoed. Het plangebied maakt onderdeel uit van landgoed 'Den Treek Henschoten'. De gebouwen op het erf hebben een relatie met het landgoed en vertegenwoordigen daarmee een cultuurhistorische waarde. Voorliggend plan voorziet in de legalisatie van de bestaande situatie binnen het plangebied. Hiermee worden de huidige functies van de Vijverkamer en het karakteristieke bijgebouw vastgelegd en blijft de duurzame instandhouding van de bijgebouwen verzekerd. Met de toewijzing zal het beheer en behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle waarden ook in de toekomst verzekerd zijn.

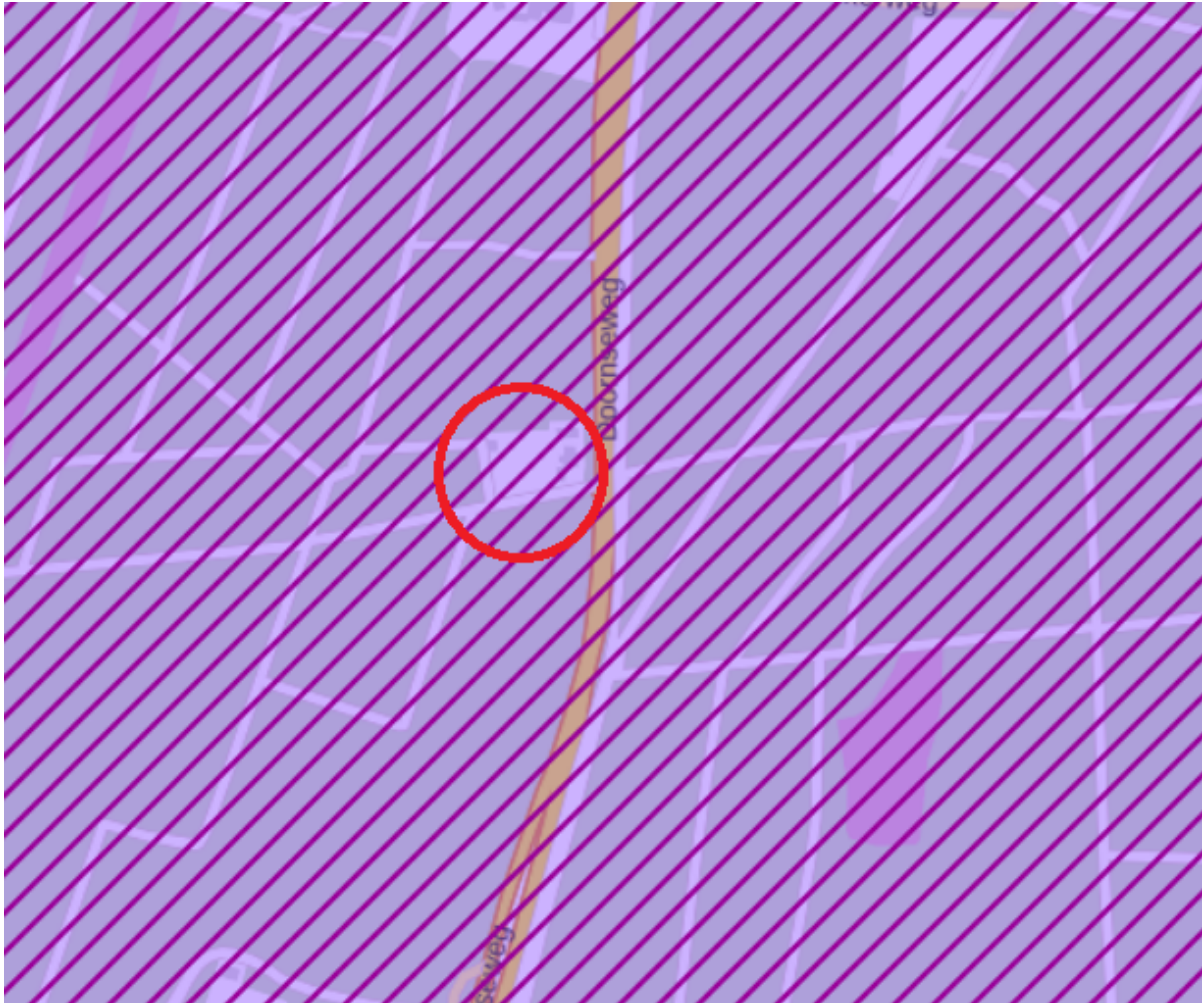
Ten aanzien van de 'archeologisch waardevolle zone' wordt in de verordening gesteld dat behoud van archeologische waarden het uitgangspunt is. Met voorliggend plan worden geen nieuwe bodemingrepen verricht die de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen aantasten. Dit wordt tevens uitgelegd in paragraaf 4.5.

Met voorliggend plan is er geen sprake van verstedelijking, omdat het gaat om het vastleggen van een bestaande situatie. De uitzondering op het verstedelijkingsverbod binnen landelijk gebied is daarmee niet van toepassing op onderhavig plan. Verdere toetsing hieraan is niet nodig.

Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het grondgebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Het ligt buiten de bebouwde kom. Hiervoor is op grond van de Interim Omgevingsverordening art. 2.6d 'Normen wateroverlast buiten de bebouwde kom Waterschap Vallei en Veluwe' van toepassing. Voor dit gebied geldt als norm een gemiddelde kans op overstrooming van 1/100 per jaar. Op basis van atlasleefomgeving.nl is vastgesteld dat voor het plangebied geen risico's (groot, middelgroot, klein) op overstrooming zijn. Aangetoond is hiermee dat het gebied voldoet aan deze norm.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Watersysteem kaart 4'. Op de afbeelding is te zien dat het plangebied ligt in een zone 'Gebied ligplaatsen' (aangeduid met de paarse kleur) en de zone 'Gebied dempen oppervlaktelichamen' (aangeduid met de diagonale lijnen).



Uitsnede kaart 'Watersysteem kaart 4' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bepalingen rond ligplaatsen zijn niet van toepassing op voorliggend plan. Ten aanzien van het dempen van oppervlaktelichamen geldt op grond van artikel 2.33 een specifieke zorgplicht op activiteiten die onder algemene regels vallen. Omdat het plan enkel voorziet in het legaliseren van een reeds bestaande situatie, is dit evenmin van toepassing.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

Op 24 januari 2019 is de Update Structuurvisie Woudenberg 2030 vastgesteld. Deze maakt duidelijk welke aanpassingen de raad van de gemeente Woudenberg heeft aangebracht op de Structuurvisie 2030 (vastgesteld op 23 mei 2013), voordat de Omgevingswet wordt ingevoerd. In de Structuurvisie behandelt de gemeente de nieuwe opgaven voor de toekomst, zodat burgers, ondernemers en recreanten ook in de toekomst goed en plezierig kunnen wonen, werken en verblijven in Woudenberg. De gemeente behandelt hierbij verschillende thema's. Onder meer 'Landschap en groen', 'Wonen' en 'Recreatie' zijn belangrijke thema's

Planspecifiek

De Structuurvisie van Woudenberg is slechts beperkt van toepassing op onderhavig plan. De visie behandelt niet wat de ambities van de gemeente zijn voor onderhavig plan. In algemene zin kan gezegd worden dat het plan aansluit bij de ambitie om te komen tot een gedifferentieerd recreatief aanbod, waarbij in alle rust vergaderd en verbleven kan worden in een groene omgeving. Uitgangspunt voor een Bed & Breakfast (b&b) is dat deze in principe alleen binnen de woning mag plaatsvinden. Gelet op het bijzondere cultuurhistorische karakter van het gebouw, de beperkte omvang en de beperkte ruimtelijke impact van de b&b in het bijgebouw op deze locatie in vergelijking tot de ruimtelijke impact van een b&b in de woning, kan het gebruik op deze wijze gelegaliseerd worden.

3.3.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld op 27 oktober 2010) en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (herziening)' (vastgesteld op 27 juni 2013). Het plangebied kent grotendeels de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is tijdelijke bewoning van bijgebouwen niet toegestaan. Ter plaatse van de hoofdwoning ligt een bouwvlak. Achter de hoofdwoning loopt, tot aan de achterkant van het karakteristieke bijgebouw aan de achterkant van het perceel, een strook met de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan gebouwen te bouwen.

Tevens zijn binnen het plangebied dubbelbestemmingen van toepassing. Het zuidelijke deel van het plangebied kent een strook met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Het overige deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Binnen het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 7'. Navolgende afbeelding geeft de vigerende planologische situatie weer.



Huidige planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Het karakteristieke bijgebouw bevindt zich gedeeltelijk op gronden waar nu formeel de bestemming 'Bos' geldt. De aanwezigheid en het gebruik (als bed & breakfast) is hiermee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Tevens is het gebruik van het deel van de woning 'De Vijverkamer' (verhuur aan derden als vergaderruimte) in strijd met het geldende bestemmingsplan. De paardenbak is gedeeltelijk gelegen binnen de bosbestemming en daarmee voor dat deel in strijd met het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan, wanneer sprake is van het oprichten van een verblijfsruimte, waar men in de regel langer verblijft dan 2 uur per dag en die rechtstreeks verbonden is aan de grond.

Planspecifiek

Met voorliggend plan is er sprake van een beperkte bodemingreep op plaatsen waar reeds gebouwen aanwezig zijn. De bodem is niet verdacht voor bodemverontreiniging. Bodemonderzoek is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van atlasleefomgeving.nl. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit kaartbeelden rond luchtkwaliteit zijn de volgende waarden naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	16,1 µg/m ³	17,6 µg/m ³	10,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (legaliseren bestaande situatie) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in het aanbrengen van nieuwe geluidsgevoelige objecten of functies binnen het plangebied. De afstand tussen de Doornsweg en de te wijzigen woonbestemming neemt niet af. Ten aanzien van wegverkeerslawaai worden daarom geen belemmeringen verwacht. Gezien de grote afstand tot spoorwegen en industrieterreinen worden voor deze vormen van lawaai eveneens geen belemmeringen verwacht.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het legaliseren van het gebruik van het achterste bijgebouw als bed & breakfast en de bestemming 'Wonen' ter plaatse. Het gebouw wordt hierom een milieugevoelig object, waardoor voor het plangebied vastgesteld dient te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving, met weinig andere functies. Er is geen sprake van een gemengd gebied. De dichtstbijgelegen andere functie betreft een pannenkoekenhuis op 230 m afstand. Deze functie kent milieucategorie 1 op basis van de VNG-brochure 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. De richtafstand hierbij bedraagt 10 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Overige functies in de omgeving worden, gezien de aard van de activiteit en de grote afstand tot het plangebied, verondersteld geen belemmering op te leveren voor het plan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het gebruik van het karakteristieke bijgebouw als bed & breakfast en de verhuur van een deel van de woning als vergaderruimte kunnen aangemerkt worden als activiteiten waarvoor milieucategorie 1 van toepassing is. Hiervoor is een richtafstand van 10 meter van toepassing. Gelet op de grote afstand tot andere functies wordt uitgesloten dat het plan belemmeringen oplevert voor de in de omgeving gelegen functies. Beide activiteiten hebben een beperkte verkeersaantrekkende werking. In paragraaf 4.4 is beschreven hoe dit geregeld wordt en dat voor de omgeving geen belemmeringen worden verwacht.

De paardenbak is enkel bedoeld voor eigen gebruik. Het gebruik ervan levert daarom geen belemmeringen op in het kader van milieuzonering.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

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



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op voorgaande afbeelding is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen LPG-vulstation of andere risicobron is gelegen. Daarnaast ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg of spoor. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi. Deze onderdelen leveren geen belemmeringen op in het kader van externe veiligheid.

Op de kaart is te zien dat het plangebied op circa 300 m afstand ligt van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de risicocontour (10^{-6}) van deze buisleiding. Er is geen sprake van realisatie van een (beperkt) kwetsbaar object. Wel neemt het aantal mensen dat kan verblijven beperkt toe. Echter gezien de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de buisleiding (>300m) is het niet aannemelijk dat het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt én dat de oriëntatiewaarde ter plaatse wordt overschreden. Een nadere berekening van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven. De buisleiding levert geen belemmeringen op voor het plan in het kader van externe veiligheid.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de legalisering van een bestaande situatie en blijft daarmee buiten de drempelwaardes uit bijlage C en D. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op

de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Algemene beleidsregels (3^e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Planspecifiek

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. De rapportage hiervan is terug te vinden in bijlage 1. Omdat het initiatief enkel een bestemmingswijziging betreft en er geen fysieke wijzigingen worden aangebracht binnen het plangebied, is er geen belang voor het doorlopen van een procedure bij het waterschap. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe. Er is geen noodzaak tot compenserende maatregelen.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Bescherming bosopstanden

De Boswet heeft tot doel het areaal bos en houtopstanden te beschermen. Bos mag daarom niet zomaar worden gekapt. Houtopstanden die onder de Boswet vallen, mogen alleen worden gekapt onder bepaalde voorwaarden. Allereerst moet de eigenaar de kap van te voren melden. Daarnaast dient de eigenaar van het bos ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Dit geldt voor houtopstanden van 10 are en groter en een bomenrij van 20 bomen en meer. Niet alle houtopstanden vallen onder de werking van de Boswet. Populieren, wilgen, essen of elzen die zijn bedoeld voor de productie als houtige biomassa zijn uitgezonderd van de meld- en herplantplicht indien ten minste eens per tien jaar wordt geoogst. Ook kerstbomen (niet ouder dan twintig jaar), kweekgoed, fruitbomen en windschermen om boomgaarden zijn uitgezonderd.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Op de kaart horende bij dit thema blijkt dat in een straal van 10 km rond het plangebied geen Natura 2000-gebieden gelegen zijn. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot deze gebieden en de aard van dit plan wordt aangenomen dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op deze gebieden. Dit geldt ook met betrekking tot stikstof.

Soortenbescherming

Voorliggend plan voorziet niet in het verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden. Het gebruik van het erf is kleinschalig en extensief van aard. In de regels van dit plan is opgenomen dat ten behoeve van de paardenbak geen lichtmast opgericht mag worden. De paardenbak levert daarmee eveneens geen verstoring op voor in de omgeving aanwezige soorten. Daarmee wordt uitgesloten dat het plan negatieve effecten heeft in het kader van soortenbescherming. In paragraaf 3.2 is uitgelegd waarom het plan past binnen het NNN-beleid.

Bescherming bosopstanden

Voor onderhavig plan zijn geen struiken of bomen verwijderd. De beheerder van het landgoed heeft de voorheen aanwezige bomen verwijderd ten behoeve van bestendig beheer, met inachtneming van de Gedragscode Soortenbescherming Bosbeheer. De beheerder (Landgoed Henschoten den Treek) is tevens akkoord met onderhavig plan.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Verkeersgeneratie

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan voorziet in het legaliseren van een bestaande situatie. Aan de bestaande verkeerssituatie verandert niets. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers uitgegeven door het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2018). De bed & breakfast is slechts geschikt voor verblijf van maximaal 2 personen en qua gebruik vergelijkbaar met zelfstandige kamerverhuur. Dit betekent dat er 2 verkeersbewegingen per dag worden gegenereerd. De vergaderlocatie staat niet genoemd als categorie, maar komt het dichtst bij commerciële dienstverlening. Hierbij horen bij de maximale oppervlakte 8 verkeersbewegingen. De totale toename komt daarbij om 10 verkeersbewegingen. De extra verkeersbewegingen veroorzaakt door het plan kunnen goed opgevangen worden door de bestaande infrastructuur, de bestaande inrit is breed en geeft voldoende zicht op de weg om veilig op te kunnen rijden of af te slaan.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het plan is bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan Woudenberg uit 2006. De basis van de parkeernormen opgenomen in deze nota vormen de richtlijnen gehanteerd door het CROW. Aangezien het parkeerbeleidsplan enigszins verouderd is en er nieuwe normen zijn is aangesloten bij de meest recente normen gehanteerd door het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2018). Uitgangspunt hierbij is dat Woudenberg valt in de categorie "weinig stedelijk". Voor de ligging van het perceel wordt uitgegaan van "Buitengebied". Voor de woning zijn dan 2,4 parkeerplaatsen benodigd. De vergaderlocatie en de bed & breakfast zijn niet expliciet als functie in de kencijfers genoemd. Uitgaande van de aannames onder verkeersgeneratie zouden er voor de bed & breakfast 1 parkeerplaats en voor de vergaderlocatie 4 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Naar boven afgerond betekent dit dat er 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden. Deze zijn ook in de huidige situatie aanwezig.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In paragraaf 3.2.2 is beschreven dat het plangebied in enkele zones van cultuurhistorische waarde valt. Het plan voorziet enkel in het legaliseren van een bestaande situatie. Hiervoor worden geen wijzigingen ter hoogte van het plangebied aangebracht. Het plan heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Met dit plan worden de cultuurhistorische waardevol bebouwing duurzaam in stand gehouden.

Archeologie

Voorliggend plan voorziet niet in het verrichten van bodemingrepen. Er wordt niets gebouwd of gesloopt. Archeologisch onderzoek is niet nodig. In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' overgenomen ter bescherming van de in de bodem eventueel aanwezige waarden.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente zal voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de Regels in dit bestemmingsplan zijn de Regels uit het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg ' gebruikt. Waar nodig zijn ze gespecificeerd ten behoeve van deze ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- a. De enkelbestemming 'Bos', mede ten behoeve van het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden;
- De enkelbestemming 'Wonen', mede ten behoeve van de woonfunctie en ter plaatse van de geldende aanduidingen een bed & breakfast, paardenbak en bedrijf aan huis. Deze functies zijn nader aangegeven met de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - bed & breakfast', 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' en 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis';
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2', mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3', mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Het gebied kent twee gebiedsaanduidingen:

- 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 7'.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorliggend plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg besproken met de provincie Utrecht, de NMU, Gasunie en TenneT. Vanuit deze partijen zijn geen opmerkingen ten aanzien van het plan gekomen. Uit de Watertoets bleek al dat er verder geen belangen zijn voor het Waterschap.

De beheerder/eigenaar van het gebied is op de hoogte van het plan en is akkoord met de legalisatie van de ontstane situatie. In bijlage 2 is het participatieverslag van voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor voorliggend plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan zal direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

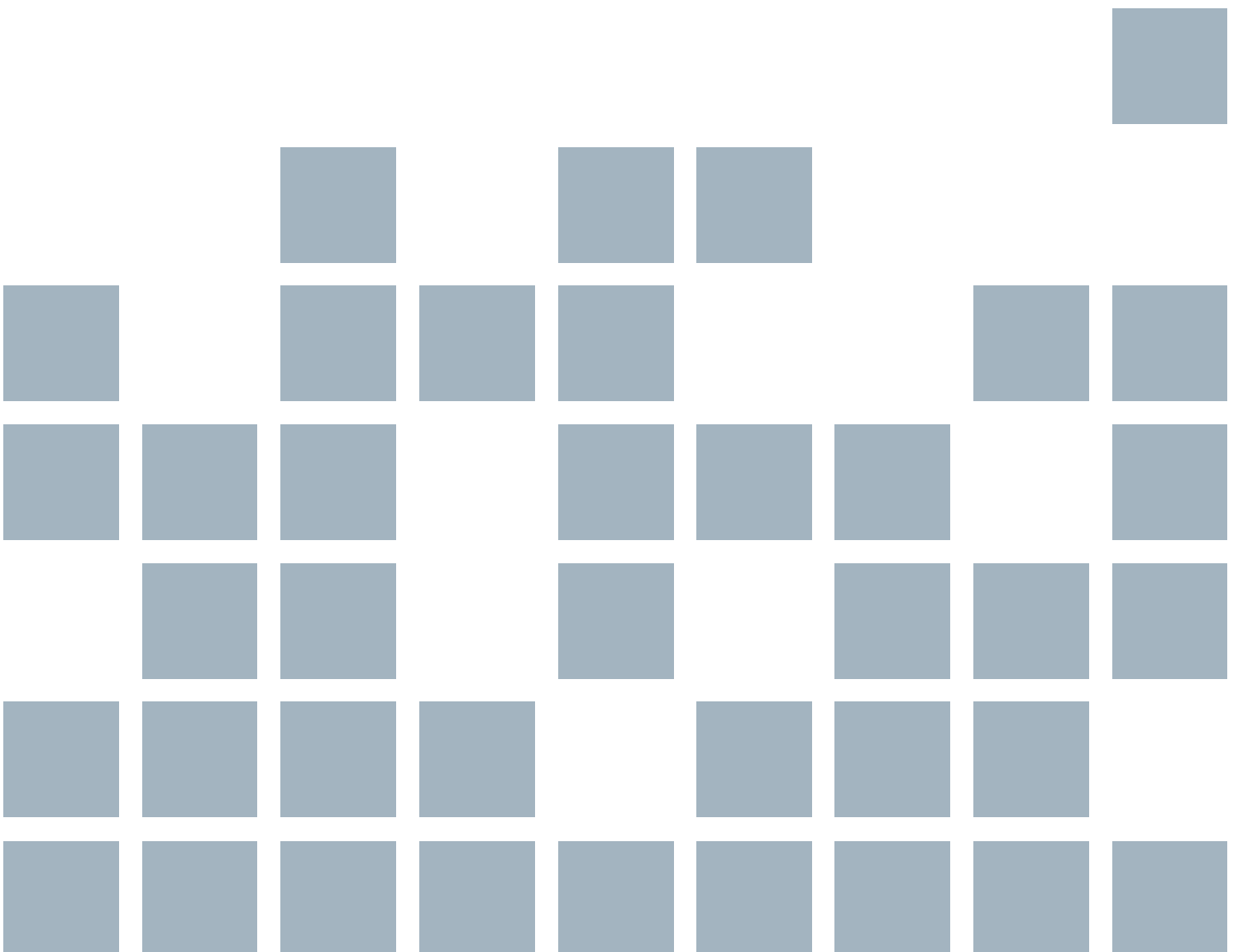
In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Digitale watertoets

Bijlage 2 Participatieverslag

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Doornseweg 15 met identificatienummer NL.IMRO.0351.BPDoornseweg15-ON01 van de gemeente Woudenberg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Doornseweg 15 met identificatienummer NL.IMRO.0351.BPDoornseweg15-ON01.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

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

1.7 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.

1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

1.9 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.

1.10 archeologisch onderzoek

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

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten.

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

Een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf dat bedoeld is voor maximaal 2 personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende maximaal 2 weken.

1.14 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.

1.15 bestaand gebruik

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bijgebouw

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

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 cultuurhistorische 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).

1.27 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.28 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.29 gebouw

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

1.30 geluidgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.31 geomorfologische waarde

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan.

1.32 groepsaccommodatie

Een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 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.

1.35 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.36 kwel

grondwater dat door natuurlijke of kunstmatige hoogteverschillen onder druk staat en dat daardoor door de ondergrond stroomt en plaatselijk aan de oppervlakte kan treden.

1.37 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

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

1.38 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.

1.39 landschapselement

een kleinschalig beplantingselement, zoals een bossage, houtwal, houtsingel, steilrandbeplanting, of een waterpartij.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.44 nutsvoorzieningen

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.

1.45 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.

1.46 overkapping

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

1.47 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. voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer: de bovenkant van de spoorstaaf;
- c. 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.

1.48 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.49 plaatsgebonden risico

risico op een plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.50 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.51 recreatiewoning

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.52 ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden en/of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.53 seksinrichting

de 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. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 staat van bedrijfsactiviteiten

de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.55 staat van horeca-activiteiten

de in bijlage 2 opgenomen Staat van Horeca-activiteiten.

1.56 voorgevellijn

de lijn gelegen:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk

tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.6 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.

2.7 inhoud van een bouwwerk voor mestopslag, mest(na)vergisting of kadaveropslag

tussen de bovenkant van de onderste vloer en de binnenzijde van de gevels en de onderkant van de bovenste vloer/het dak.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- d. ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik en ondergeschikt educatief medegebruik;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, zitbanken, informatieborden en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, en observatieposten worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en observatieposten bedraagt 2 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden en observatieposten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van observatieposten bedraagt maximaal 15 meter.

3.4 Gebruiksregels

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

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan;
- b. het opslaan of bergen 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;
- c. 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.

3.5 Aanlegvergunning

3.5.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.5.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.5.3 *Voorwaarde voor een aanlegvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.5.4 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1 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. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed & breakfast': het gebruik van het aanwezige bijgebouw als bed & breakfast met een maximaal gebruiksoppervlak van 45 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis': het gebruik als vergader-/trainingslocatie met een maximaal gebruiksoppervlak van 35 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' het gebruik als paardenbak.

alsmede voor:

- e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

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 woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- c. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter, tenzij de bestaande hoogtes meer bedragen, in dat geval de bestaande hoogtes;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m², tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald;
- f. bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan, in pandig in de woning is bedrijfsmatig medegebruik toegestaan tot maximaal 50m²;
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- h. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;

- i. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
- j. de oppervlakte van de aanwezige paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' mag niet worden vergroot ten opzichte van de bestaande afmetingen;
- k. de maximale hoogte van de afrastering van de paardenbak en schuilgelegenheden bedraagt maximaal 2 meter;
- l. lichtmasten ten behoeve van de paardenbak zijn niet toegestaan;
- m. de afmetingen van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed & breakfast' mogen niet worden vergroot ten opzichte van de bestaande afmetingen;
- n. 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 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen 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. afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- b. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- c. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning, is niet toegestaan;
- d. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- e. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen of bijgebouwen is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- g. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- h. 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;
- i. 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;
- j. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis' zijn horeca-activiteiten niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.4 onder i voor het bieden van mantelzorg in een bedrijfsgebouw, bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indiciestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit 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;
- h. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

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. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.6.3 Woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om binnen een bestaande woning, inclusief aan- en uitbouwen te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, een tweede woning toe te staan, mits wordt voldaan aan 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'.

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 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5 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. burgemeester en wethouders beschikken 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 burgemeester en wethouders 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 Aanlegvergunning

5.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, 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 in het aanlegverbod

Het verbod van 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 bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- 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. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 nodig is.

5.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 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 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2 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. burgemeester en wethouders beschikken 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 burgemeester en wethouders 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.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- 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.

6.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 en/of lid 6.3 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 bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 nodig is.

6.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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.

6.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 *Bouwen ondergrondse werken*

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

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
- d. het bepaalde in dit lid is niet van toepassing voor mestkelders, mestbassins, silo's en vergelijkbare bouwwerken op de gronden met een bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 5 of 6.

8.1.2 *Ontheffing bouwen ondergrondse werken*

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.1.1 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;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.1.1 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.

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. 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;
- b. 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;
- c. in het geval van heropricting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 8.1 niet van toepassing.

8.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. 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;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

8.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen

8.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen

- a. 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 3 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 '53 dB contour' danwel de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '58 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

8.4.2 Aan te houden afstanden tot spoorwegen

- a. 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 3 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 3 van deze regels.

8.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Verwevings- en extensiveringsgebied

9.1.1 Kleinschalige nevenactiviteiten in verwevings- en extensiveringsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ontheffing verlenen voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- b. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
- c. andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. bezoekers- en cursuscentrum;
- e. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- f. opslag- en stallingsbedrijven;

- g. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, theeschenkerij, kanoverhuur en hieraan gelijk te stellen functies;
- h. agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals landbouw-mechanisatiebedrijven, een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- i. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- j. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- k. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker;
- l. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde nevenactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- n. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet worden vergroot;
- o. binnen een bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder a, f, h en i maximaal 500 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder g en l maximaal 150 m² bedraagt;
 3. de oppervlakte voor de overige activiteiten maximaal 350 m² bedraagt;
- p. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 1. de inhoud van een recreatie-appartement bedraagt niet meer dan 150 m³;
 2. het gebruik als niet-permanente standplaats voor kampeermiddelen is toegestaan voor ten hoogste 25 kampeermiddelen per bouwvlak, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 3. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten, direct aansluitend aan, een bouwvlak toegestaan;
- q. het parkeren behorende bij de nevenactiviteit dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- r. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- s. de nevenactiviteit mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling ten behoeve van het eigen bedrijf, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- t. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- u. ontheffing wordt slechts verleend indien:
 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 2.3, 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 Waarde archeologie

11.2.1 Wijziging voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en/of 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

11.2.2 *Wijziging voor de verandering van een bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en/of 'Waarde - Archeologie - 3' de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

11.2.3 *Wijziging voor de verandering van een bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en/of 'Waarde - Archeologie - 3' de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
- a. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

Artikel 12 Wro-zone wijzigingsgebied 7

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' wijzigen in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van landschaps- en natuurwaarden;
 2. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de gronden geen deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur;
 2. wijziging is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een landschappelijke en ecologische meerwaarde;
 3. wijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een gelijke hoeveelheid bos of natuur wordt heringericht.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Toepassen ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningregeling

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of aanlegvergunningvereiste, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning ligt gedurende 14 dagen ter inzage voor één ieder;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Als peildatum voor het overgangsrecht geldt:

- 17 december 2010 voor de ongewijzigde onderdelen van het moederplan
- 29 augustus 2013 voor de onderdelen van de planherziening

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bouwvergunning, 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid 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 15 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Doornseweg 15'.

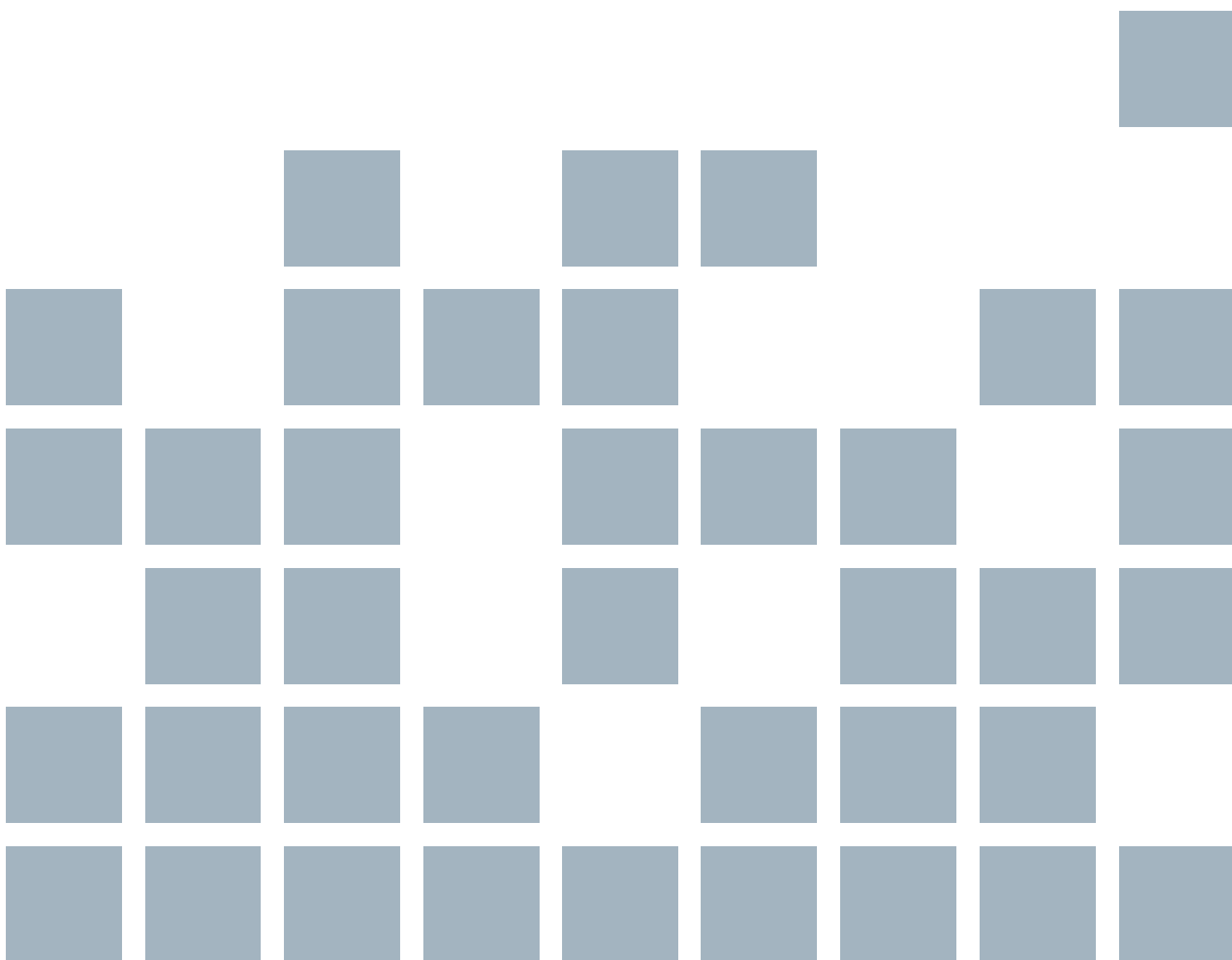
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 3 Afstanden geluidgevoelige objecten tot wegen

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement