

Bestemmingsplan

Rumelaarseweg 6

Gemeente Woudenberg



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Rumelaarseweg 6

Opdrachtgever

DL Advies
Petra Lohschelder
Postbus 282
3970 AG Driebergen-Rijssenburg
T 06-51907353
E dladvies@live.nl

Opsteller

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

Datum | status | versie

9 oktober 2023 | ontwerp | 1.1

Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BP2023Rumelrseweg6-ow01



Teus' Advies

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Bestaande en nieuwe situatie	13
3.1	Omgeving	13
3.2	Plangebied	13
3.3	Voornemen	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Verkeer en parkeren	21
4.5	Waterparagraaf	21
4.6	Economische uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	23
5.1	Bedrijf	23
5.2	Overige bestemmingen en aanduidingen	23
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	24
6.1	Vooroverleg	24
6.2	Voorontwerp	24
6.3	Ontwerp	24
Bijlagen bij de toelichting		25
Bijlage 1	Stikstofdepositie-onderzoek	26
Bijlage 2	Watertoets	46
Bijlage 3	Participatieverslag	49
Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	54
Artikel 1	Begrippen	54
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59

Artikel 3	Bedrijf	59
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	62
Hoofdstuk 3	Algemene regels	64
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 6	Algemene bouwregels	65
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	66
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 10	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 11	Overgangsrecht	71
Artikel 12	Slotregel	72
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	74

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Rumelaarseweg 6

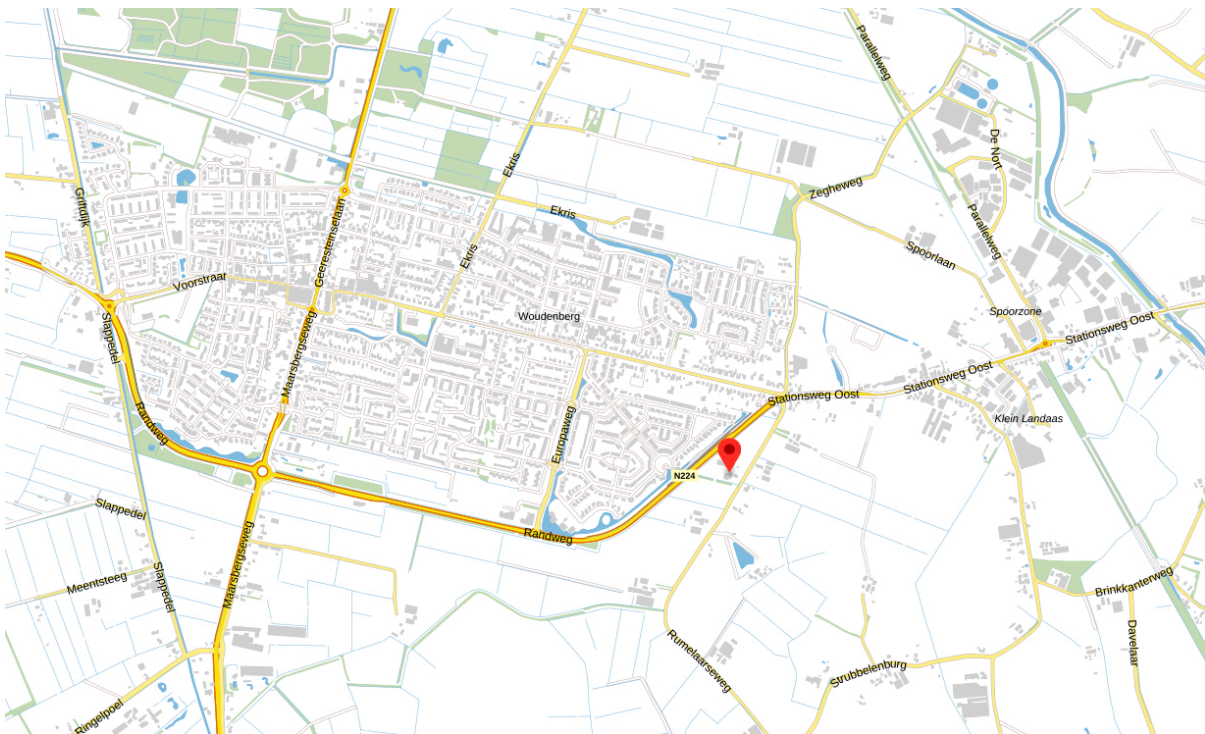
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rumelaarseweg 6 in Woudenberg is een loonbedrijf aanwezig. Vanwege de optimalisatie en specialisatie van het bedrijf zijn de machines en werktuigen de afgelopen jaren sterk gegroeid zijn in afmetingen, had het bedrijf behoefte aan meer stallingsruimte. Daarbij komt ook dat steeds meer specifieke apparatuur nodig is voor werkzaamheden (sensortechnologie, precisielandbouw etc.). Het bedrijf heeft daarom een bedrijfsgebouw vergroot. Daarnaast is een veranda aan de kantineruimte gerealiseerd. Dit is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de vergroting is het toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen overschreden. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig, waarmee de bebouwingmogelijkheden vergroot worden. In hoofdstuk 3.3 wordt het plan nader toegelicht en de keuze van het bouwen.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Rumelaarseweg 6 is gelegen in het buitengebied van Woudenberg. Het perceel is op circa 1 km ten zuidoosten van het centrum van Woudenberg gelegen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Woudenberg, sectie H, nummers 1453 en 1454.



Ligging in de omgeving

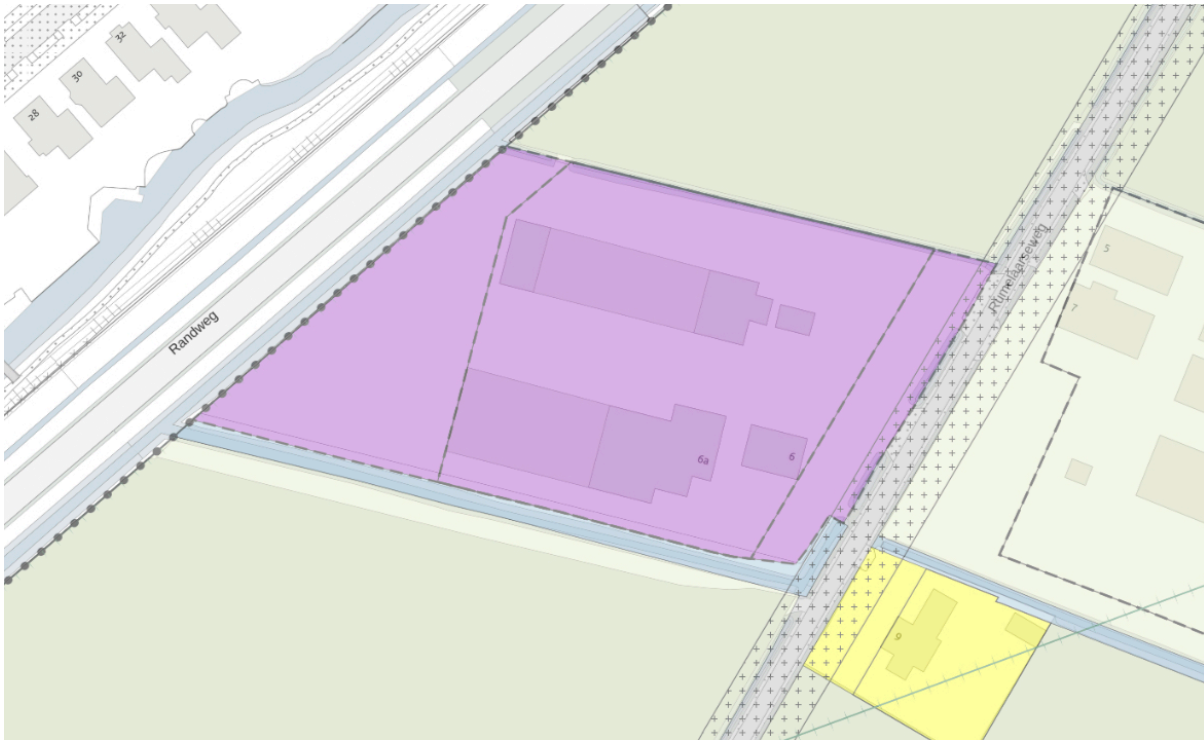
Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het genoemde perceel.

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkersbedrijf'. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Er geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 1.970 m². Daarnaast geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter voor bedrijfsgebouwen en overkappingen. Er is één

bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, toegestaan. Hiervoor geldt een maximale inhoud van 600 m³. Daarnaast geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter voor een bedrijfswooning. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswooning. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.



Uitsnede verbeelding

In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen te vergroten met 15%. In 2018 is al gebruik gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid, waarmee het bedrijf de bouwmogelijkheden heeft vergroot tot 2.265,5 m². Het bedrijf heeft echter behoefte aan ruim 2.720 m². De afwijkingsbevoegdheid biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheden. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig voor het planvoornemen.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Toetsing

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Toetsing

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

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

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

2.2.2 Interim Omgevingsverordening

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

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

Watersysteem

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

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

Toetsing

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

Ondergrond en bodem

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

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

boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 10 meter of meer onder maaiveld; en

boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 10 meter of meer onder het maaiveld, met inbegrip van schuine boringen, uitgevoerd vanaf een locatie buiten de boringsvrije zone.

Toetsing

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

Cultuurhistorie en landschap

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

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

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

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

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden voor het loonbedrijf. Dit gebeurt binnen het bestaande bouwvlak. Hiermee komen de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei niet in het geding. Het gaat, gezien op het schaalniveau van de kernkwaliteiten, niet om relevante veranderingen. De kernkwaliteiten zijn specifiek in het plangebied niet aanwezig.

Wonen, werken, recreëren

Op de kaart 'Wonen, werken, recreëren' ligt het plangebied in het landelijk gebied. Artikel 9.7 bepaalt het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:*
 - a. *percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde*

dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

- b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.*

2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

Dit plan voorziet in de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van het loonbedrijf. Op basis van artikel 9.7 is uitbreiding met 20% van de bebouwingsmogelijkheden mogelijk. Hier heeft het bedrijf niet voldoende aan. Een uitbreiding van 20% ten opzichte van de vergunde situatie komt neer op 2718,6 m². Het bedrijf heeft behoefte aan circa 2720 m². In paragraaf 3.3 wordt de noodzaak voor de uitbreiding verder toegelicht.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

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

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

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

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

Over uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven beschrijft de visie het volgende:

Woudenberg wil voldoende uitbreidingsmogelijkheden blijven bieden voor bestaande bedrijven en

vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. De ruimte die hierin moet voorzien ligt in Woudenberg en in Woudenberg Oost. Het accent ligt daarbij op beheer, revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande terreinen. Dit krijgt concreet vorm met de herstructurering van bedrijventerrein Parallelweg, Nijverheidsweg, Laan van Lichtenberg en Griftdijk en de transformatie en herontwikkeling van de spoorzone (bedrijven langs de spoordijk). Hiermee wordt doorstroming en (her)ontwikkeling van bedrijven (uit de bebouwde kom) mogelijk gemaakt.

Toetsing

Dit plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van het loonbedrijf. De structuurvisie geeft aan voldoende uitbreidingsmogelijkheden te willen blijven bieden voor bestaande bedrijven.

Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Omgeving

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



Luchtfoto omgeving met het plangebied in rood omkaderd

3.2 Plangebied

Het plangebied is direct gelegen aan de Rumelaarseweg. Deze weg sluit in het noorden aan op de Stationsweg Oost en loopt door het buitengebied in het zuiden. Langs de Rumelaarseweg zijn enkele andere agrarische erven en woonpercelen aanwezig.

In het plangebied zijn twee loodsen aanwezig. De noordelijke loods heeft een oppervlakte van circa 937 m². De zuidelijke loods heeft een oppervlakte van circa 1332 m². Ten oosten van de zuidelijke loods staat de bedrijfswoning. Het perceel heeft twee inritten vanaf de Rumelaarseweg. Het plangebied is voornamelijk verhard. Alleen rondom de woning en tussen de inritten is grasland aanwezig. Verder is aan de zuid- en westzijde een fors struweel van inheemse soorten, afgewisseld met boomvormers aanwezig, dat het erf omsluit. Aan de noordzijde is een bomenrij van knotwilgen aanwezig. De struwelen en de knotbomen worden periodiek beheerd door wisselend afzetten.



Luchtfoto plangebied



3.3 Voornemen

Al sinds 1980 is in het plangebied een loon- en grondverzetbedrijf aanwezig. Van oorsprong zagen de werkzaamheden voornamelijk toe op dienstverlening aan agrarische bedrijven bij onder andere voederwinning, bemesting en transport, zaai- en winterklaar maken en gewasbescherming. Door groei van het aantal klanten en veranderingen in de markt de afgelopen jaren is er meer vraag naar professionalisering en specialisatie. Zo hebben agrarische afnemers steeds meer behoefte aan optimale teelttechnieken, sensortechnologie en precisielandbouw. Het bedrijf is zelfvoorzienend in energieverbruik op de locatie. Er is geïnvesteerd in emissiearm materieel (zoals sleepslangstelsel, adblue-toepassingen) om bij te dragen in maatschappelijke en duurzame ontwikkelingen. Concreet heeft dit ertoe geleid dat het loonbedrijf haar machine- en werktuigenpark vernieuwd en uitgebreid heeft. Daarnaast worden de machines steeds groter. In de toekomst zal deze trend zich doorzetten.

In de bestaande situatie staan een deel van de machines en werktuigen buiten gestald. In het kader van ruimtelijke kwaliteit en milieu en voor de levensduur van de machines en werktuigen is dit niet wenselijk. Daarnaast zorgt meer stallingsruimte voor een veiligere werkplek, omdat de werkplaats dan niet overvol staat. Om deze redenen is de noordelijke loods uitgebreid. Aan weerszijden van de noordelijke loods zijn overstekken aangebracht met een totale oppervlakte van 383 m². Ook is aan de oostzijde van de loods een overdekte veranda gerealiseerd van 68 m². De totale bebouwing op het perceel is hiermee toegenomen met 451 m².

Deze toename houdt in dat de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen nu 2720 m² bedraagt. Dit bestemmingsplan voorziet juridisch-planologisch in deze toename.

Ondanks de vergroting blijft er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar op het terrein. Daarnaast neemt de parkeervraag niet toe.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van het perceel is al een forse inbreng gedaan. Zo is er, zoals benoemd, aan de zuid- en westzijde een struweel van inheemse soorten, afgewisseld met boomvormers aanwezig. Aan de noordzijde is een bomenrij van knotwilgen aanwezig.

Om de nieuwe situatie verder landschappelijk in te passen, worden 4 stuks Gewone es (*Fraxinus excelsior*) in de noordelijke boomsingel en 3 stuks Zwarte els (*Alnus glutinosa*) geknot, langs de sloot in het oosten aangeplant. Van de Zwarte els komen er 2 voor de geitenweide en 1 voor de woning.



Situatietekening nieuw



Aanzicht noordelijke inrit vanaf de Rumelaarseweg



Aanzicht bedrijfswoning vanaf de Rumelaarseweg



Aanzicht vanaf de Randweg (N224)

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

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

4.1.2 Bodem

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

Dit plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor het loonbedrijf, waarbij het alleen gaat om een gerealiseerde overkapping. Het bodemgebruik blijft daarmee gelijk. Daarnaast is de vergroting al gerealiseerd binnen het reeds verharde terrein. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Dit plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor het loonbedrijf. Hiermee is sprake van uitwaartse zonering. Voor het loonbedrijf geldt milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. De locatie is echter aan te merken als gemengd gebied, vanwege de nabijheid van een agrarisch bedrijf, woonbestemmingen en een provinciale weg (N224). Daarom mag een reductie plaatsvinden van één milieucategorie. De gereduceerde richtafstand komt daarmee neer op 30 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie zijn de woningen aan de Rumelaarseweg 5,7 en 9. Deze woningen liggen op respectievelijk 22, 19 en 27 meter van het loonbedrijf. Ondanks dat hiermee niet aan de richtafstand voldaan

wordt, komen de woningen niet verder binnen de milieuzonering van het bedrijf te liggen door deze ontwikkeling. De uitbreiding dient alleen voor het stallen van het wagen- en machinepark, en leidt dus niet tot een toename van verkeersbewegingen. Het bedrijf is niet gegroeid in personeel, dus dagelijks komen en gaan dezelfde hoeveelheid voertuigen als in de huidige situatie. Het aantal machines is wel toegenomen, voornamelijk omdat meer specifiek materiaal nodig is en om zo meer aanbod in eigen beheer te kunnen doen. Hiervoor is meer stallingsruimte nodig. Uitwegen zijn niet gewijzigd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Rumelaarseweg 5, 7 en 9 zal door deze ontwikkeling niet afnemen.

Verder voorziet dit plan niet in nieuwe milieubelastende activiteiten. Het gaat enkel om het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden.

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

4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Dit plan voorziet niet in nieuwe, geluidgevoelige functies. Het is daarom niet nodig een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

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

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

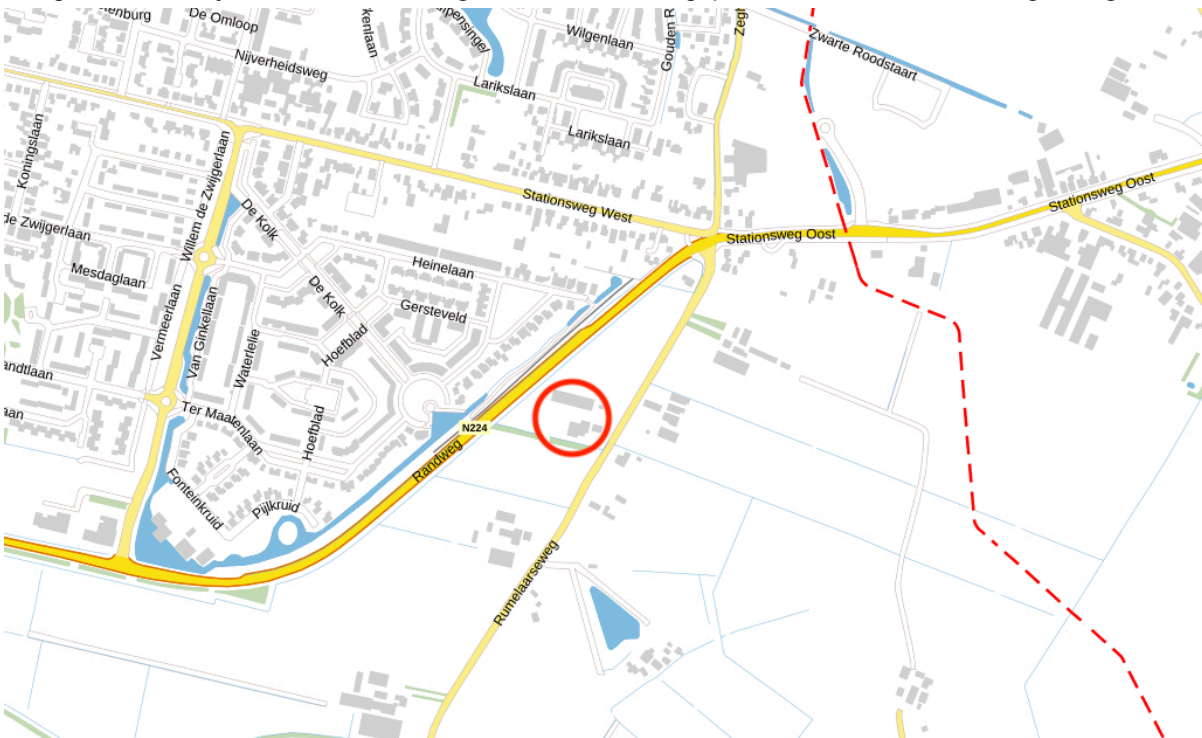
Dit bestemmingsplan voorziet alleen in het uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden voor het loonbedrijf. Dit is vergelijkbaar met projecten die vallen onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe door de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

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



Uitsnede risicokaart met de locatie van het plangebied in oranje aangeduid

Zoals uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart blijkt, ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven. Enkel ten oosten loopt een aardgasbuisleiding (W-520-06). Deze leiding heeft een invloedsgedebied van 95 meter, en ligt op ruim 400 meter vanaf het plangebied. Dit vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast voorziet dit plan niet in een toename van de personendichtheid in het plangebied. Het gaat enkel om het uitbreiden van de bebouwingmogelijkheden. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.1.7 Milieueffectrapportage

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

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Op de gemeentelijke, archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor ingrepen in de bodem die groter zijn dan 10.000 m² en die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld geldt een onderzoeksplicht. Langs de weg geldt voor een strook nog een hoge verwachting. Daar is een archeologisch onderzoek nodig vanaf 100 m² en dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

Dit plan voorziet alleen in een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden. De uitbreidingen zijn al gerealiseerd, maar daarbij is de ondergrens van 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

In het plangebied zelf zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig.

4.3 Ecologie

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie. In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft nu een gecultiveerd bebouwd perceel, gelegen net buiten de bebouwde kom van Woudenberg. Dit plan voorziet alleen in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op een bestaand bedrijfsterrein, dat reeds verhard is. Omdat het enkel een planologische verandering betreft, zijn met zekerheid negatieve effecten naar beschermde soorten uit te sluiten.

Gebiedsbescherming

Voor dit plan is door adviesbureau Teus' Advies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. Uit de berekeningen volgen geen toenames die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plangebied ligt verder ruim buiten het Natuur Netwerk Nederland. Natuurregeling staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Dit plan voorziet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf werkt voornamelijk op locatie, en is daarmee aan te merken als een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf. Het bedrijf is gelegen in het buitengebied en in een niet/weinig stedelijk gebied. Volgens de parkerkencijfers van CROW, geldt voor het bedrijf een parkeernorm van afgerond 23 parkeerplaatsen. Op het terrein zijn ongeveer 25 parkeerplaatsen voor personenauto's aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersgeneratie

Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen. Dit plan voorziet enkel in meer stallingsruimte voor het groter en gevarieerder geworden machinepark. Toch is op basis van de kengetallen van CROW een inschatting van de verkeersgeneratie van het bedrijf te maken. Voor het bedrijf geldt het kengetal van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De totale, te verwachten komt daarmee neer op afgerond 155 verkeersbewegingen per etmaal. Via de Rumelaarseweg worden deze verkeersbewegingen opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

4.5 Waterparagraaf

4.5 Waterparagraaf

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

Voor dit plan is via www.dewatertoets.nl een digitale vergunningscheck uitgevoerd. Het resultaat is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting. Hieruit is gebleken dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor dit plan een positief wateradvies gegeven.

Onderhavig plan voorziet alleen in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Het plangebied is grotendeels verhard. De vergroting van het bedrijfsgebouw heeft plaatsgevonden op bestaand verhard terrein. Compenserende maatregelen voor waterberging is daarom niet nodig. Onderhavig plan verandert niets aan de waterhuishouding. Het hemelwater dat op de bedrijfsgebouwen valt wordt opgevangen en afgevoerd richting de omliggende watergangen en gronden, waar het de bodem kan infiltreren. Dit plan wijzigt niets aan de omliggende sloten en watergangen.

Ondergrond en bodem

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

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

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

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet een bouwplan in de zin van de Bro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met het onderhavige bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

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

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010, in combinatie met de reparatieherziening daarvan: bestemmingsplan Buitengebied 2013 (herziening), als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd op gewijzigde wetgeving en op onderdelen aangepast in verband met de beoogde situatie in het plangebied. De gegeven bestemmingen worden hierna kort besproken.

5.1 Bedrijf

Het plangebied behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Verder krijgt deze bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkersbedrijf'. Middels deze aanduiding wordt in het plangebied een loonwerkersbedrijf toegestaan. Binnen de bedrijfsbestemming is één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Verder wordt met de maatvoeringsaanduidingen 'maximale oppervlakte (m²)' de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen aangegeven en met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte.

5.2 Overige bestemmingen en aanduidingen

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Verder is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' overgenomen. Hiermee worden een aantal aanvullende wijzigingsbevoegdheden geregeld, waaronder het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' of 'Kantoor'.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. [P.M.]. Ook is het plan toegezonden aan het waterschap en de RUD Utrecht.

6.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstand gelegen. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen. Initiatiefnemer heeft de bewoners van de Rumelaarseweg 5, 5a, 7 en 9 geïnformeerd over het planvoornemen. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. De geanonimiseerde verslagen hiervan zijn opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting.

6.3 Ontwerp

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stikstofdepositie-onderzoek

ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE

Betreft:	Aanleg- en gebruiksfase uitbreiding Rumelaarseweg 6 in Woudenberg
Opdrachtgever:	DL Advies, mevrouw P. Lohschelder
Uitgevoerd door:	Teus' Advies, Dave Anbeek, dave@teusadvies.nl , 06-38907230
Versie / datum:	1.0 / 7 juni 2023
Bijlagen:	1. Aerius-berekening gebruiksfase 2. Rekenuitgangspunten aanlegfase 3. Aerius-berekening gebruiksfase

Aanleiding

De bedrijfsbebouwing aan de Rumelaarseweg 6 in Woudenberg is uitgebreid. Door de gemeente is nu gevraagd in kaart te brengen of de aanleg- en gebruiksfase leiden tot (extra) depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

De stikstofdepositie is afzonderlijk berekend voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase van het project. Deze berekeningen zijn gemaakt met behulp van het rekenmodel Aerius (<http://www.aerius.nl>). De locatie is gelegen in het buitengebied van Woudenberg. Het perceel ligt op circa 9 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Kolland & Overlangbroek'. Andere beschermde gebieden liggen op grotere afstand.

Aanlegfase

Aan de bestaande bedrijfsgebouwen zijn extra overstekken/overkappingen aangebracht, om zo te voorzien in meer stallingsruimte. In totaal is de bebouwing met circa 450 m² uitgebreid. De berekening voor de aanlegfase is opgenomen als bijlage 1. De uitgangspunten, aan de hand waarvan de invoergegevens voor de berekening zijn bepaald, zijn opgenomen als bijlage 2. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op ervaringscijfers, de kengetallen die binnen het rekenmodel worden gehanteerd en de inschattingen van de opdrachtgever. Uit de berekeningen blijkt dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Uit de berekening volgen geen toenames die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

Praktisch voorziet dit plan niet in een toename van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe bebouwing dient alleen als extra stallingsruimte. Toch wordt, als worst-case scenario, de gebruiksfase van het bedrijf in kaart gebracht. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van CROW-publicatie 381. Het bedrijf is een loonwerkbedrijf, dat voornamelijk op locatie werkt. Dit bedrijf valt in de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Hiervoor geldt het kengetal van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De totale, te verwachten komt daarmee neer op afgerond 155 verkeersbewegingen per etmaal. Voor het worst-case scenario is ervan uitgegaan dat 50% van deze verkeersbewegingen uit vrachtverkeer bestaat, onder andere voor het transport van de machines.

De berekening voor de gebruiksfase is opgenomen als bijlage 3. Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Uit de berekeningen volgen geen toenames die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Gezien het resultaat van de met Aerius uitgevoerde berekeningen, zijn geen negatieve effecten aan de orde

door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het project is niet vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming (onderdeel gebiedsbescherming). De aanlegfase en ook de gebruiksfase zijn uitvoerbaar, gelet op de Wet natuurbescherming (onderdeel gebiedsbescherming).

Bijlage 1

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

DL Advies
Rumelaarseweg 6,
3931 PA Woudenberg

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Uitbreiding Rumelaarseweg 6
Aanlegfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RgyfE7xMVJN8
05 juni 2023, 10:53
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	0,3 kg/j	7,5 kg/j


Resultaten

Aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

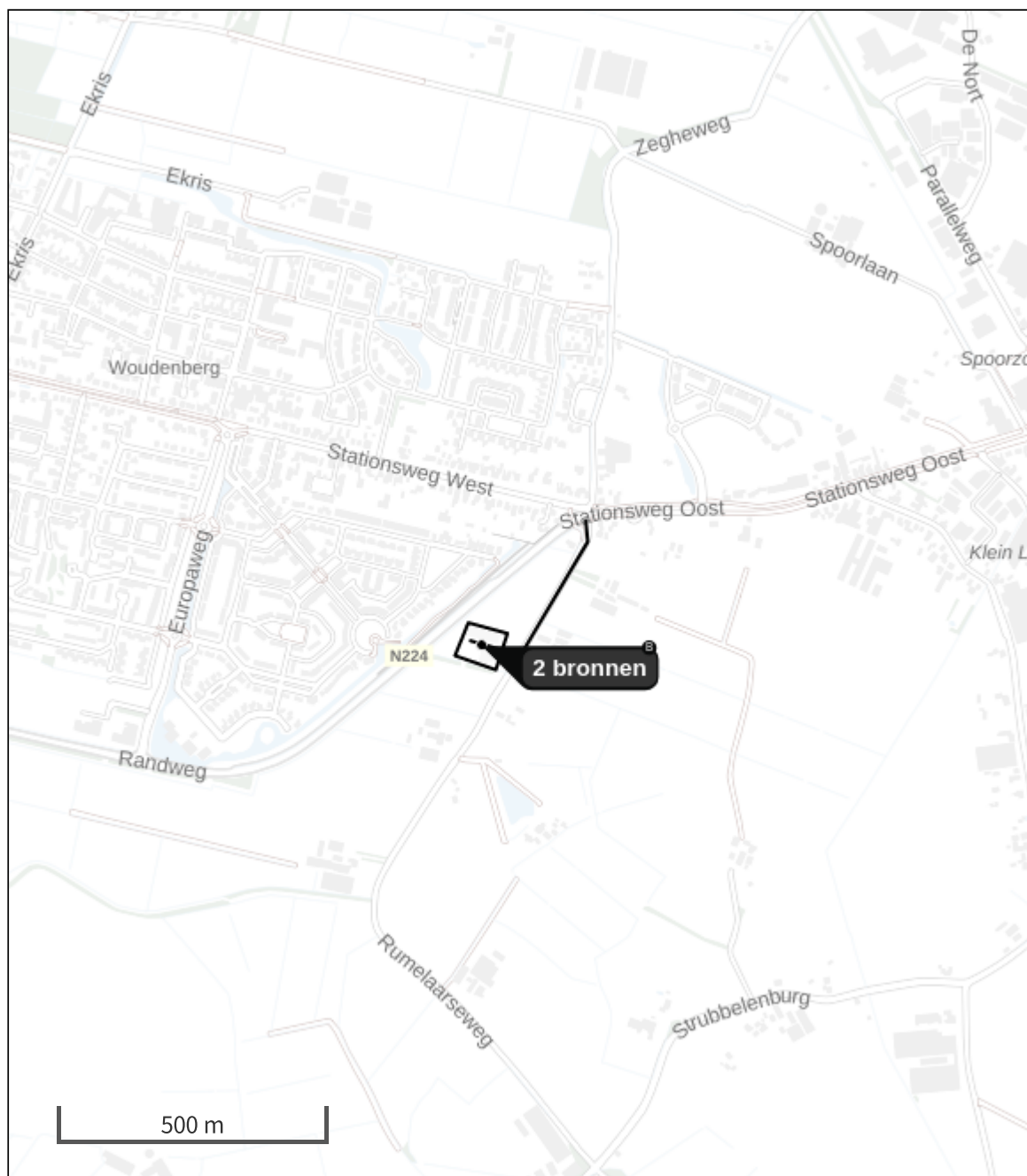
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bouwen	0,3 kg/j	6,3 kg/j
3 Anders... Anders... Stationair vrachtverkeer	10,7 g/j	1,0 kg/j
 Verkeersnetwerk	6,0 g/j	0,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitrichtlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Aanlegfase, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwen	NO _x			6,3 kg/j	
Locatie	X:158256,7 Y:454269,26	NH ₃			0,3 kg/j	
Oppervlakte	0,55 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Shovel voor bouw	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	480 l/j	60 u/j	29 l/j	NO _x	2,8 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Telescoopkraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	360 l/j	30 u/j	22 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	86,4 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	240 l/j	30 u/j	14 l/j	NO _x	1,6 kg/j
					NH ₃	57,6 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	0,1 kg/j
Locatie	X:158380,14 Y:454334,72	Type scherm	-	NO ₂	23,8 g/j
Lengte	389,76 m	Hoogte	-	NH ₃	6,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	800,0 p/jaar		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 p/jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %	

3 Anders... | Anders...

Naam	Stationair vrachtverkeer	Uitreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	1,0 kg/j
Locatie	X:158258,68 Y:454270,99	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	10,7 g/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230405_989cfb3815

Database versie 2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 2

Rekenuitgangspunten aanlegfase

Algemene gegevens
Project: Uitbreiding Rumelaarseweg 6 in Woudenberg
Fase: Aanleg
Opsteller: Teus' Advies, Dave Anbeek
Versie: 1.0
Datum: 5 juni 2023

Algemene uitgangspunten aanlegfase
> maximaal 1 jaar bouwtijd
> 200 werkbare dagen per jaar
> geen aggregaat nodig, netstroom op locatie aanwezig
> voor stationair wegverkeer zijn de emissiegegevens gebruikt uit Bijlage 1 van Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2022

Werktuigen op bouwplaats	Aantal	Werkdagen per jaar	Draaiuren per dag	Totaal aantal draaiuren	Verbruik liter per uur	Liter totaal per jaar	AdBlue verbruik	Stageklasse
Shovel voor bouw, bouwjaar > 2015	1	10	6	60	8	480	28,8	IV
Telescoopkraan, bouwjaar >2015	1	5	6	30	12	360	21,6	IV
Verreiker, bouwjaar > 2015	1	10	3	30	8	240	14,4	IV

Emissies stationair wegverkeer	Aantal	Werkdagen per jaar	Draaiuren per dag	Totaal aantal draaiuren	Emissiefactor NH3 g/uur	Emissiefactor NOX g/uur	Emissie NH3 totaal kg/jaar	Emissie NOX totaal kg/jaar
Vrachtwagen (laden/lossen)*	3	20	0,25	15	0,7112	69,7208	0,010668	1,045812

Bouwverkeer	Aantal per werkdag	Aantal werkdagen	Totaal aantal transporten	Totaal aantal bewegingen
Licht verkeer personeel	1	200	200	400
Bestelbussen personeel	1	200	200	400
Vrachtwagen	-	-	20	40

Bijlage 3

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

DL Advies
Rumelaarseweg 6,
3931 PA Woudenberg

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Uitbreiding Rumelaarseweg 6
Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S4NuxqjTJKGy
07 juni 2023, 10:50
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	1,2 kg/j	39,1 kg/j

Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruiksfasen (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

Emissie NH₃

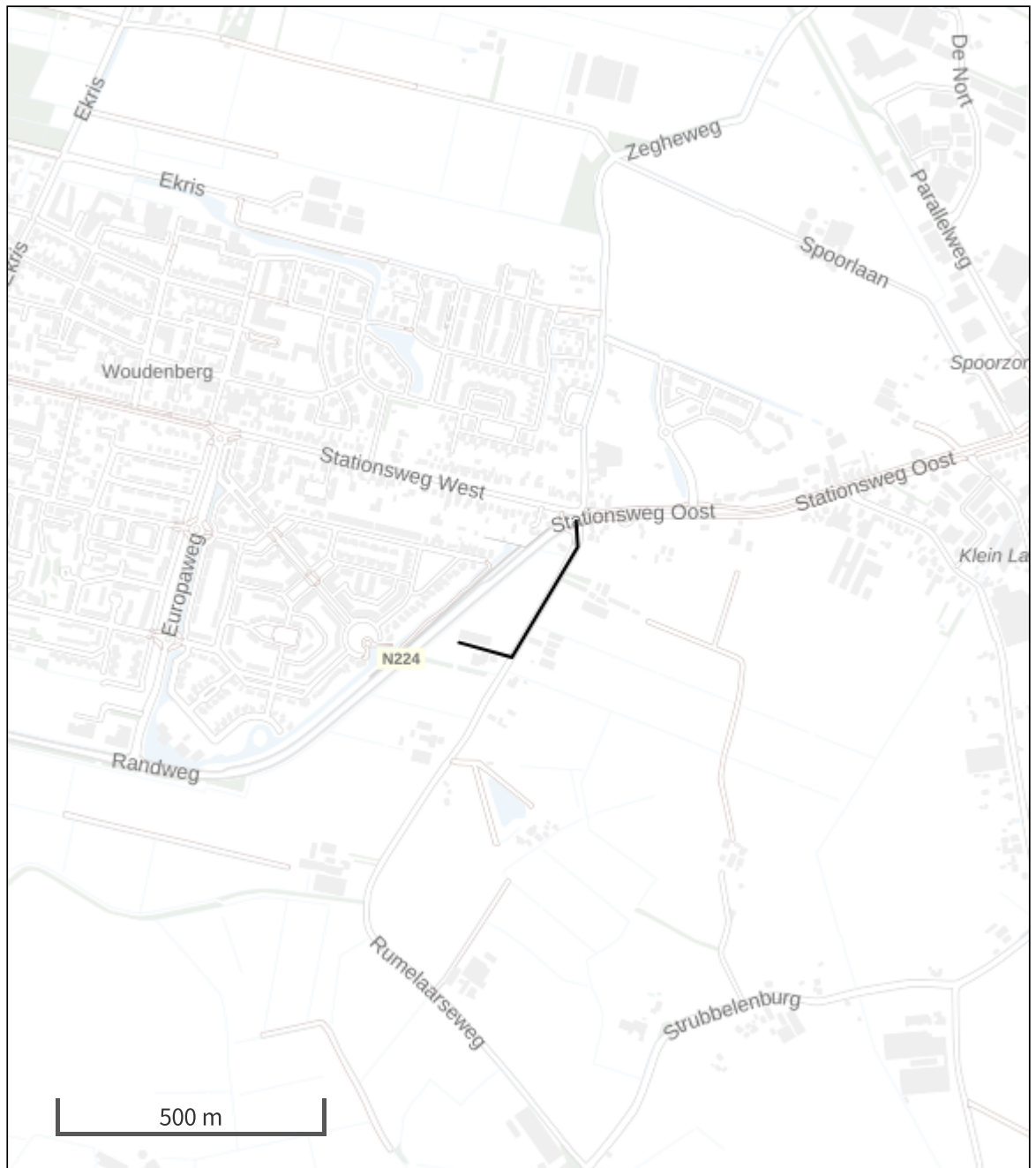
Emissie NO_x








 Verkeersnetwerk

1,2 kg/j

39,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitrichtlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2023

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer		Links	Rechts	NO _x	39,1 kg/j
Locatie	X:158380,74 Y:454335,74	Type scherm	-	-	NO ₂	11,5 kg/j
Lengte	398,02 m	Hoogte	-	-	NH ₃	1,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer		Max. snelheid	Voertuigbewegingen			In file
Licht verkeer		Voorgeschreven factoren	77,5 p/etmaal			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer		Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer		Voorgeschreven factoren	77,5 p/etmaal			0,0 %
Busverkeer		Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal			0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230405_989cfb3815

Database versie 2022.1_989cfb3815

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

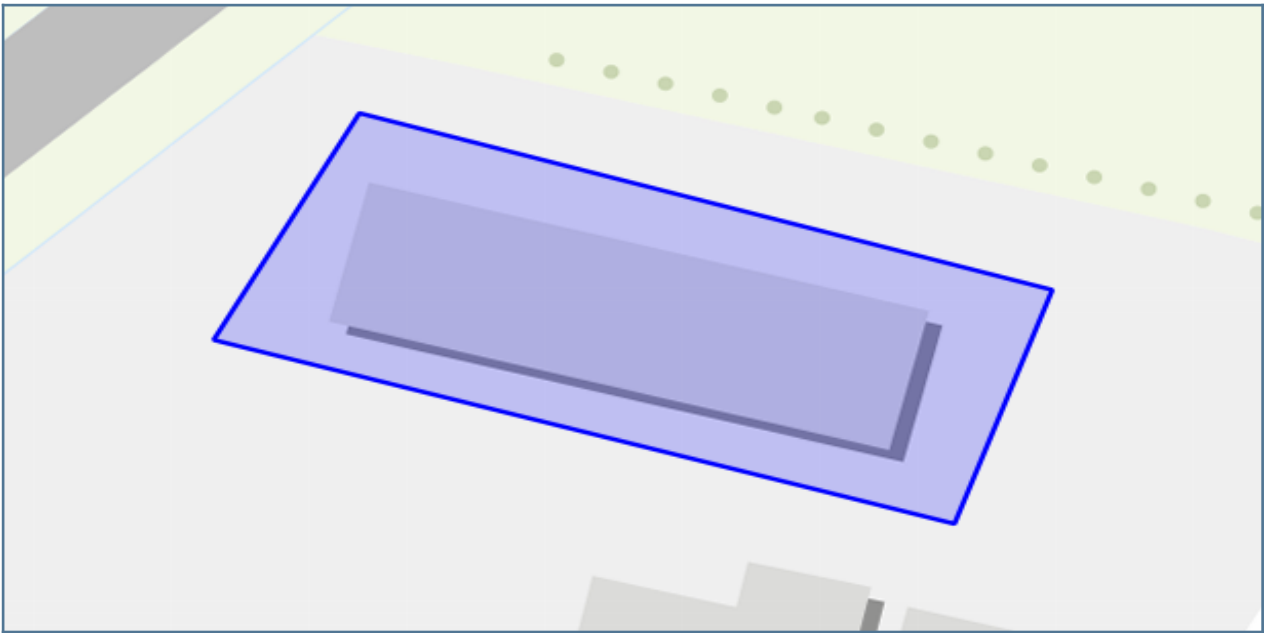
Bijlage 2 Watertoets

Digitale watertoets

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

Op basis van de check is onderstaande nodig

Op basis van onderstaande locatie



Digitale Watertoets

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?	nee
Gaat u verhard oppervlak toevoegen?	ja
Voegt u 1500m ² of meer verhard oppervlak toe?	nee
Raakt het plangebied een A of B watergang?	nee
Raakt het plangebied een riooltransportleiding?	nee
Raakt het plangebied een waterbergingsgebied?	nee
Raakt het plangebied een waterkering?	nee
Raakt het plangebied een grondwaterbeschermingsgebied?	nee
Raakt het plangebied de grondwaterfluctuatiezone?	nee
Raakt het plangebied "natuurwateren" (voorheen wateren met HEN- of SED-functie)?	nee
Raakt het plangebied een KRW-waterlichaam?	nee

Bijlage 3 Participatieverslag

**Overleg formulier vanwege herziening bestemmingsplan voor het perceel van:
Loonbedrijf Van Donselaar, Rumelaarseweg 6 in Woudenberg,**

Op 30/8 2023 is [REDACTED] bij mij geweest en heeft mij geïnformeerd over de gewenste aanstaande herziening van het bestemmingsplan voor zijn bedrijf.

Ik ben er van op de hoogte dat het bestemmingsplan herzien wordt om meer bebouwingsruimte binnen het bestaande bestemmings-/bouwvlak vast te leggen.

Het gaat daarbij concreet om het vergunnen van de overstekken aan de loods en de gerealiseerde veranda aan de loods.

[REDACTED] heeft mij twee situatietekeningen (RG2021123, d.d. 06-06-2023) laten zien:

- 'oude' situatie
- 'nieuwe' situatie met overstekken, veranda en enkele extra bomen

Hier heb ik geen vragen of opmerkingen over en geen bezwaren tegen.

Dit formulier mag geanonimiseerd (zonder naam, huisnummer en handtekening) aan het openbare bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage. Het originele formulier is bekend bij mij, [REDACTED] en gemeente.

Bewoner / eigenaar:

Naam: [REDACTED]

Rumelaarseweg huisnummer: [REDACTED] Woudenberg

Handtekening: [REDACTED]

**Overleg formulier vanwege herziening bestemmingsplan voor het perceel van:
Loonbedrijf Van Donselaar, Rumelaarseweg 6 in Woudenberg,**

Op 6-9 2023 is [redacted] bij mij geweest en heeft mij geïnformeerd over de gewenste aanstaande herziening van het bestemmingsplan voor zijn bedrijf.

Ik ben er van op de hoogte dat het bestemmingsplan herzien wordt om meer bebouwingsruimte binnen het bestaande bestemmings-/bouwvlak vast te leggen.

Het gaat daarbij concreet om het vergunnen van de overstekken aan de loods en de gerealiseerde veranda aan de loods.

[redacted] heeft mij twee situatietekeningen (RG2021123, d.d. 06-06-2023) laten zien:

- 'oude' situatie
- 'nieuwe' situatie met overstekken, veranda en enkele extra bomen

Hier heb ik geen vragen of opmerkingen over en geen bezwaren tegen.

Dit formulier mag geanonimiseerd (zonder naam, huisnummer en handtekening) aan het openbare bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage. Het originele formulier is bekend bij mij, [redacted] en gemeente.

Bewoner / eigenaar:

Naam: [redacted]

Rumelaarseweg huisnummer: [redacted] Woudenberg

Handtekening: [redacted]

**Overleg formulier vanwege herziening bestemmingsplan voor het perceel van:
Loonbedrijf Van Donselaar, Rumelaarseweg 6 in Woudenberg,**

Op 6-9 2023 is [REDACTED] bij mij geweest en heeft mij geïnformeerd over de gewenste aanstaande herziening van het bestemmingsplan voor zijn bedrijf.

Ik ben er van op de hoogte dat het bestemmingsplan herzien wordt om meer bebouwingsruimte binnen het bestaande bestemmings-/bouwvlak vast te leggen.

Het gaat daarbij concreet om het vergunnen van de overstekken aan de loods en de gerealiseerde veranda aan de loods.

[REDACTED] heeft mij twee situatietekeningen (RG2021123, d.d. 06-06-2023) laten zien:

- 'oude' situatie
- 'nieuwe' situatie met overstekken, veranda en enkele extra bomen

Hier heb ik geen vragen of opmerkingen over en geen bezwaren tegen.

Dit formulier mag geanonimiseerd (zonder naam, huisnummer en handtekening) aan het openbare bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage. Het originele formulier is bekend bij mij, [REDACTED] en gemeente.

Bewoner / eigenaar:

Naam: [REDACTED]

Rumelaarseweg huisnummer: [REDACTED] Woudenberg

Handtekening: [REDACTED]

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Rumelaarseweg 6

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rumelaarseweg 6' van de gemeente Woudenberg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2023Rumelrseweg6-ow01 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Rumelaarseweg 6 bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2023Rumelrseweg6-ow01.

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 antenne-installatie

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

1.8 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.

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bedrijf

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

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfs- of dienstwoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.15 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.

1.16 bestaand gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijgebouw

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

1.26 cultuurhistorische waarde

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

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 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is

1.30 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 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.

1.32 landschapselement

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

1.33 loonwerkbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan (agrarische) bedrijven met behulp van (agrarische) werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van (agrarische) werktuigen of apparatuur.

1.34 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

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

1.35 landschappelijke waarden

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.

1.36 mestbassin

voorziening, niet zijnde een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken, foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag.

1.37 nevenactiviteit

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 overkapping

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

1.41 peil

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

1.42 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.43 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.

1.44 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede of uitsluitend gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.45 voorgevellijn

de lijn gelegen:

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

1.46 (vloer)oppervlakte

een situatie van bouwen en/of gebruik waarbij voor de begane grond moet worden gerekend met de oppervlakte van een bouwwerk en voor de eventuele verdiepingen met de vloeroppervlakte.

1.47 waterbassins

voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

1.48 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

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

2.2 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 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 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 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 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 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 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.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkersbedrijf': een loonwerkersbedrijf; alsmede voor:
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale oppervlakte (m²)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

3.2.2 *Bedrijfswoning*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

3.2.3 *Buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.2 *Vergroten bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;

- f. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.4 Gebruiksregels

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

- a. bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aangegeven met de functieaanduidingen, zijn niet toegestaan;
- b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- e. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren is - in tegenstelling tot het gebruik als ondergeschikt kantoor bij de toelaatbare bedrijfsvoering - niet toegestaan.

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik conform het bepaalde in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen 6 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan te zijn ingericht overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 en als zodanig in stand worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Indien bestaande bouwwerken en bebouwingsmogelijkheden op een perceel ongeschikt of onvoldoende zijn voor het gebruik voor mantelzorgondersteuning, zoals voorzien in het Bor, bijlage II, artikel 2 lid 22, kan een afwijkingsvergunning verleend worden voor de duur van de mantelzorg indien het bouwwerk voldoet aan de onderstaande eisen:

- a. Afwijking wordt slechts verleend ten behoeve van mantelzorg bij een (bedrijfs)woning welke krachtens het geldende bestemmingsplan een (bedrijfs)woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en dusdanig gebruikt wordt;
- b. Er wordt slechts afwijking verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. De maximale oppervlakte dat gebruikt wordt voor mantelzorg bedraagt 80 m²;
- d. Een tijdelijke unit of een tijdelijke uitbreiding van het maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of aan de 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 perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
 3. leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. De afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het bedrijf is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- d. bij wijziging van de gronden mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder c is bepaald;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.6.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar andere vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
- b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 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.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

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

4.4.1 Vergunning

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, 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.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 en/of lid 4.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

g. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 nodig is.

4.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

4.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 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.

6.1.2 Afwijken bouwen ondergrondse werken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1 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. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1 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.

6.2 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 heroprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 11.1 niet van toepassing.

6.3 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.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden de volgende bepalingen.

7.1.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Kantoor

Het bevoegd gezag de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 6.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 6.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatige gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. 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 en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

7.1.2 Wijziging bestemming Bedrijf naar Maatschappelijk

Het bevoegd gezag de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 6.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
 1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
 2. zorgboerderij;
 3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale

- oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 6.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
 - h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
 - i. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 - j. in vergelijking met het bedrijfsmatig gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
 - l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - 2. 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 en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.8, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

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

Afmetingen

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

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

10.2 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder lid 10.1 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
3. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Rumelaarseweg 6 van de gemeente Woudenberg.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



Situatie gewenst
1:500

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD-tekeningen; geen handmatige wijzigingen toegestaan. Niets uit deze tekening mag worden overgenomen zonder toestemming van opdrachtgever en/of auteur.