

**Gemeente Leusden**  
**Bestemmingsplan**  
**Hamersveldseweg 124**

November 2023

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Kenmerk 0327-36-T01  
Projectnummer 0327-36



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding   | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                       | 1         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan                                  | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Huidige situatie   | 3         |
| 2.2.      | Toekomstige situatie                                     | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>5</b>  |
| 3.1.      | Rijksbeleid  | 5         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                                       | 5         |
| 3.2.1.    | Omgevingsvisie Provincie Utrecht                         | 5         |
| 3.2.2.    | Interim Omgevingsverordening                             | 5         |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                                      | 6         |
| 3.3.1.    | Omgevingsvisie stedelijk gebied                          | 6         |
| <b>4.</b> | <b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b> | <b>8</b>  |
| 4.1.      | Bodem  | 8         |
| 4.2.      | Archeologie  | 10        |
| 4.3.      | Waterhuishouding en waterparagraaf                       | 11        |
| 4.4.      | Flora en fauna   | 12        |
| 4.5.      | Geluid   | 12        |
| 4.6.      | Luchtkwaliteit   | 13        |
| 4.7.      | Externe veiligheid                                       | 13        |
| 4.8.      | Bedrijven en milieuzonering                              | 14        |
| 4.8.1.    | Algemeen   | 14        |
| 4.8.2.    | Situatie plangebied                                      | 16        |
| 4.8.3.    | Aanvaardbaar woon- en leefklimaat                        | 16        |
| 4.9.      | Vormvrije MER-beoordeling                                | 21        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische planopzet</b>                              | <b>22</b> |
| 5.1.      | Algemeen   | 22        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan  | 22        |
| 5.3.      | Plansystematiek  | 22        |
| 5.4.      | Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan            | 22        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                   | <b>25</b> |
| 6.1.      | Economische uitvoerbaarheid                              | 25        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                         | 25        |

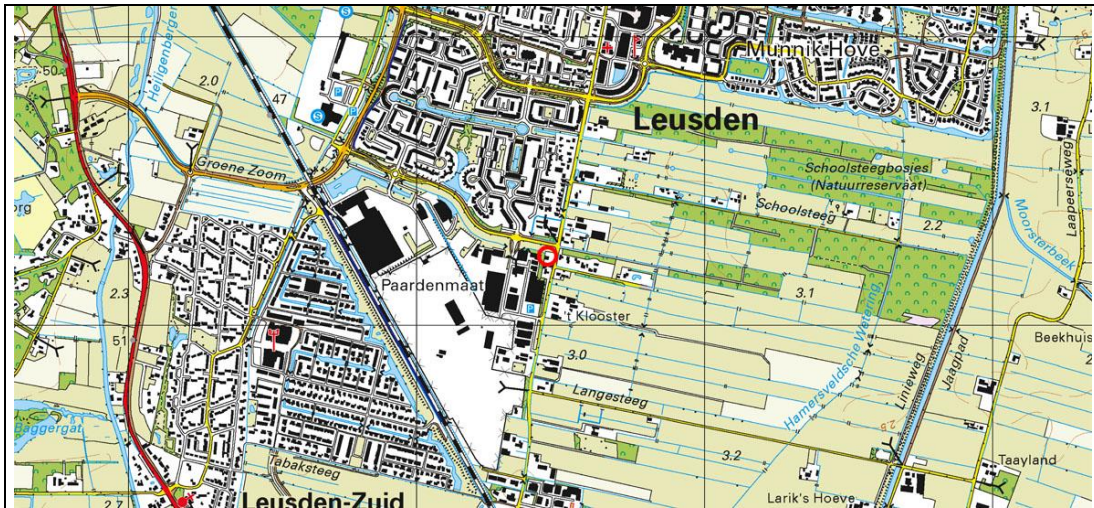


## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Aan de Hamersveldsweg 124 staat een vrijstaande woonboerderij met bijbehorende bijgebouwen, erf en tuin op een ruim perceel. Deze woonboerderij wordt al lange tijd gebruikt als burgerwoning, maar heeft nog een agrarische bestemming. Het opnieuw in gebruik nemen van de woonboerderij als agrarische bedrijfswoning is niet realistisch omdat er geen agrarische gronden meer bij horen. Om de bestemming in overeenstemming met het feitelijk gebruik brengen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Het onderhavige bestemmingsplan geldt als basis voor het aanvragen van omgevingsvergunningen, het toegestane gebruik van het perceel en de naleving en handhaving van die vergunningen en het gebruik.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden (zie afbeelding 1) en is gesitueerd aan de westzijde van de Hamersveldsweg.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

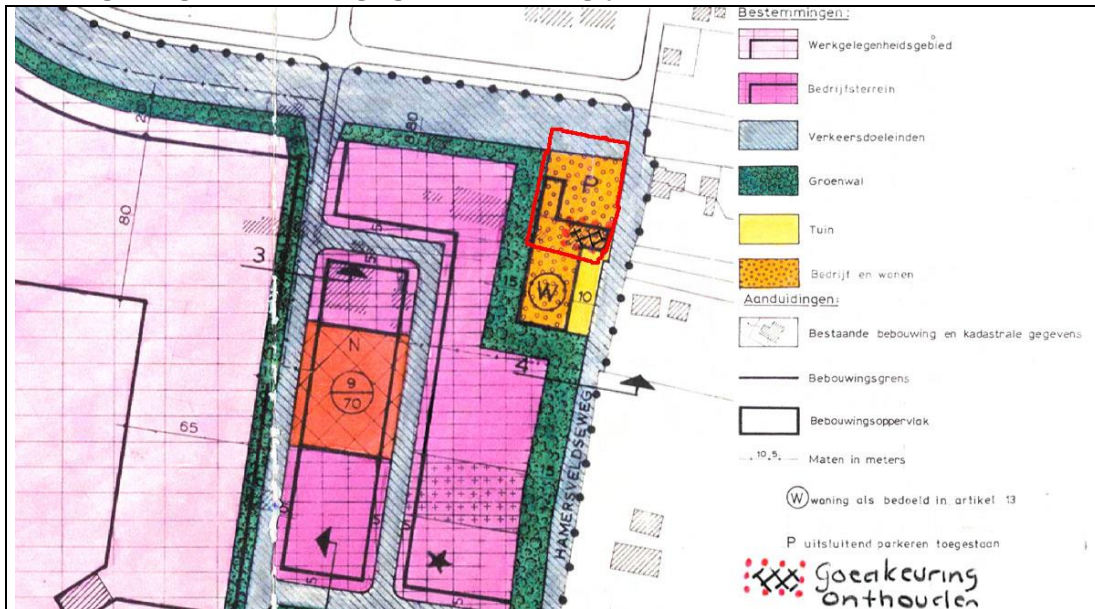
Voor de planlocatie geldt de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen", die op 14 november 2013 door de door de gemeenteraad van Leusden is vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 van de beheersverordening is het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming "Bedrijf en Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor en mogen uitsluitend worden gebruikt voor de vestiging van een horecabedrijf, een woning en voor de vestiging van bedrijven genoemd onder de categorieën 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen. Door middel van de aanduiding 'woning als bedoeld in artikel 13' is bepaald dat er één woning ter plaatse van die aan-

duiding mag worden gebouwd. Deze aanduiding is echter aangegeven op nummer 124a en niet op nummer 124. Door middel van de aanduiding 'uitsluitend parkeren toegestaan' is bepaald dat het noordelijk deel van het perceel uitsluitend mag worden gebruikt voor parkeren.

Op de plankaart is voorts aangegeven dat door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedkeuring is onthouden aan de bestemming "Bedrijf en Erven" ter plaatse van de woning op Hamersveldseweg 124. Op grond van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) had dit tot gevolg dat het daarvoor vigerende bestemmingsplan (in dit geval: Uitbreidingsplan in hoofdzaak vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1951 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 29 juli 1952) van kracht bleef. In het Uitbreidingsplan in hoofdzaak is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden. Omdat er nooit gevolg gegeven is aan de verplichting op grond van artikel 30 van de WRO om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, is die agrarische bestemming nog steeds van toepassing. Daardoor is de woonboerderij aan de Hamersveldseweg 124 nog steeds een agrarische bedrijfswoning. Het gebruik van de woonboerderij als 'burger'woning past ook niet in het Uitbreidingsplan in hoofdzaak.

Daarnaast heeft een klein perceelsgedeelte in het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 aan de zuidoostzijde de bestemming "Tuin". Het noordelijke deel heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.





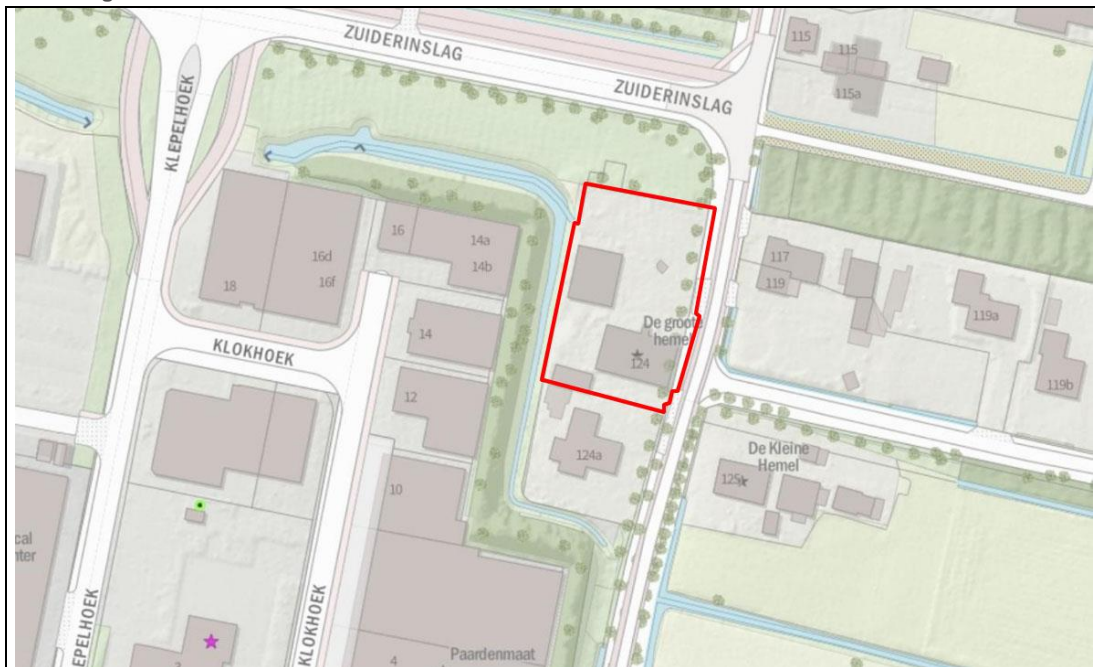
## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Leusden aan de westzijde van de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg is in de ontstaansgeschiedenis van Leusden van groot belang geweest als ontginningsbasis van het Hamersveld. Aan weerszijden van de weg is in de loop der tijd een agrarisch bebouwingslint ontstaan. Aan de oostzijde van de weg is het ontginningslandschap momenteel nog steeds zichtbaar. Aan de westkant is de voormalige agrarische bebouwing ingesloten door bebouwing. Ter plaatse van het plangebied is dat gebeurd door het bedrijventerrein Paardenmaat.

Het bedrijventerrein Paardenmaat is in de jaren tachtig en negentig ontwikkeld rondom een autodepot van Pon. Paardenmaat is een gemengd bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Leusden, ten oosten van Leusden-Zuid. Paardenmaat wordt aan de westzijde begrensd door het zogenaamde Ponlijntje en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg. De Hamersveldseweg vormt de grens met het buitengebied. Het terrein wordt aan de ene zijde begrensd door het spoor dat in gebruik is door PON en aan de andere zijde door de Hamersveldseweg en het achterliggende buitengebied van Leusden. Tussen het plangebied en Paardenmaat ligt een grondwal en dichte singelbeplanting met daarlangs een watergang.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Op het terrein zijn in totaal 32 bedrijven gevestigd, met name uit de branche groot- en detailhandel; reparatie van auto's. PON is een beeldbepalend bedrijf op dit terrein, dat een groot deel

van het terrein in gebruik heeft. Daarnaast is er een bouwmarkt op het bedrijventerrein gevestigd.

Ten zuiden van de woonboerderij op nummer 124 is op Hamersveldseweg 124a een woning aanwezig.

De woonboerderij in het plangebied staat op vrij korte afstand van de weg en de zuidelijke erf-grens. Het betreft een langhuisboerderij (boerderij 'De Grootte Hemel'). Het oudste gedeelte van deze boerderij is gebouwd tussen 1875 en 1900. De boerderij is onderdeel van de historische bebouwingsstructuur langs de Hamersveldseweg en ook goed als zodanig herkenbaar. De boerderij betreft een rechthoekig bouwvolume, dat bestaat uit een bouwlaag met een rietgedekte kap met wolfseinden. Achter de woning is een tweetal bijgebouwen aanwezig, waarbij het noordelijke bijgebouw een relatief groot oppervlak beslaat, circa 180 m<sup>2</sup>. Door de bomen op en rond het perceel heeft het perceel een groen karakter.

De boerderij is in de "Waardenstellingen Cultuurhistorische waardevolle objecten" in het kader van de inventarisatie ten behoeve van het Parapluplan Cultureel Erfgoed/ Partiële herziening Beheersverordening 'Leusden en Achterveld' en 'Paardenmaat-zuid en Leusden-west' als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

De boerderij is tot het begin van de tachtiger jaren van de vorige eeuw in agrarisch gebruik geweest. Daarna is deze in 1982 verbouwd tot restaurant Van der Wiel. Sinds ongeveer 1990 is het restaurant gesloten en is de voormalige boerderij als woonhuis in gebruik.

## **2.2. Toekomstige situatie**

Door het perceel een woonbestemming te geven, wordt goed aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving. Die ruimtelijke structuur wordt hier met name bepaald door de Hamerveldseweg en de vaak historische bebouwing die daarlangs is gegroepeerd. Ook in de nabijheid van de boerderij zijn diverse woningen aanwezig. Het nu ook formeel toekennen van een woonfunctie aan het pand en de rest van het erf, voegt zich naadloos in het van oudsher aanwezige ruimtelijke beeld. Op die manier kan het pand en het erf blijven bijdragen aan de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit langs de Hamerveldseweg.

Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot wijzigingen in of voor de ruimtelijke situatie op het perceel. De al aanwezige situatie krijgt een nieuwe bestemming, met de bouw- en gebruiksmogelijkheden die behoren bij vrijstaande woningen langs de Hamerveldseweg.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Rijksbeleid**

In het kader van het Rijksbeleid is de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning niet relevant.

#### **3.2. Provinciaal beleid**

##### **3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden.

De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Leusden behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

##### **3.2.2. Interim Omgevingsverordening**

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Leusden behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. In dit geval worden geen woningen toegevoegd.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie stedelijk gebied**

De Omgevingsvisie stedelijk gebied, die op 1 februari 2018 is vastgesteld bevat het gemeentelijke strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie is bedoeld als hulpmiddel voor iedereen in de samenleving die een initiatief wil starten of een initiatief wil nemen. Door te blijven investeren in de kwaliteiten van wonen, wil de gemeente haar identiteit als groene dynamische woongemeente vasthouden. Het strategische beleid is in drie keuzes samen te vatten:

1. een blijvend beheerste groei van ongeveer 50 woningen per jaar;
2. deze beheerste groei wordt gerealiseerd door stenig gebied te verdichten en een groene ontwikkelstrategie in te zetten voor extra woningen in het buitengebied;
3. het stedelijk gebied wordt gemengd, groen en gezond ontwikkeld.

De gemeente ziet het als haar taak om zich in te zetten voor een gezond economisch klimaat met substantiële vestigingsmogelijkheden voor bedrijven; werkgelegenheid en bevolkingsontwikkeling moeten met elkaar in evenwicht zijn. Tevens ziet de gemeente het als haar verantwoordelijkheid om de kwaliteit van het stedelijk gebied en de waardevolle gebiedskwaliteiten te beschermen en maatregelen te treffen om de effecten van klimaatverandering te beheersen en een duurzame leefomgeving te bevorderen. Daarbij ondersteunt de gemeente initiatieven maar blijft tevens verantwoordelijk voor een zorgvuldige afweging van belangen.

In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als een gemengd bedrijventerrein. Om tegemoet te komen aan maatschappelijke tendensen, met

veel nieuwe kleinschalige initiatieven in werkgelegenheid en lokale (productie) bedrijven, de behoefte aan bijzondere plekken en om maatschappelijke problemen op te lossen, heeft de gemeente gemengde werkgebieden aangewezen. In deze gebieden wordt minder scherp omschreven welke functies er horen, maar gaat gestuurd worden op de effecten. De gemeente wil graag voldoende mobiliteit tussen de functies. Een probleem op de ene locatie is een kans voor de andere.

Ook is de wens om de historische stedenbouwkundige structuur langs de Hamersveldseweg te versterken. Langs de Hamersveldseweg staat veel historische bebouwing waardoor de lijn bijna overal herkenbaar is als een historische lijn.

Op basis van de structuurvisie kan bedrijventerrein Paardenmaat zich ontwikkelen tot een gemengd bedrijventerrein. In ruimtelijk opzicht hoort het onderhavige plangebied echter niet bij dat bedrijventerrein. Het perceel is daarvan afgescheiden door een brede groenstrook met daarlangs een watergang. De woning in het plangebied is georiënteerd op de Hamersveldseweg. Het perceel is meer een onderdeel van de vaak historische bebouwing langs de Hamersveldseweg. Langs die weg staan overwegend woningen. Met het herbestemmen van een bestaand perceel langs die weg voor het wonen wordt de typerende structuur langs de Hamersveldseweg dan ook versterkt. Omdat de woonboerderij al als bedrijfswoning is bestemd, levert de woonbestemming geen aanvullende beperkingen op voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven op het bedrijventerrein Paardenmaat. Onderhavig plan is dan ook in overeenstemming met de omgevingsvisie.

## 4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

### 4.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd.

#### *Onderzoek*

Op basis van het vooronderzoek is de hypothese 'onverdacht' gebruikt, met een 'verdachte deellocatie' ter plaatse van de bovengrondse opslag van olie. In de bovengrond is een bijmenging met bodemvreemd materiaal aangetroffen. Bij de verkennende analyses werden matige tot sterke verhogingen aan koper en zink vastgesteld. Op individueel niveau blijken de boringen aan de noord- en oostzijde van de erfgrans sterk verontreinigd met koper, zink, barium en lokaal met lood. Op het resterende perceel komen lichte tot matige verhogingen aan zware metalen voor. De verontreiniging is daarmee horizontaal uitgekarteerd. Hoewel de verontreiniging ter hoogte van de sterke verhogingen in de diepte niet is afgeperkt, is de verwachting (op basis van het resultaat van een boring ter plaatse van die verontreiniging en het mengmonster van de ondergrond in het algemeen) dat deze zich enkel in de bovengrond bevindt. Dit kan met een aanvullende boring en analyse moeten worden gestaafd. Door het aantreffen van matige tot sterke verhogingen is de hypothese 'onverdacht' komen te vervallen. De bovengrond is over een oppervlak van circa 400 m<sup>2</sup> sterk verontreinigd. Bij een minimale dikte van 0,5 meter is daarmee 200 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. Door deze omvang is sprake van een ernstig geval van grondverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming. Door middel van sanscrit.nl, een beslissingsondersteunend systeem om de spoedeisendheid van saneren van ernstige bodemverontreinigingen te bepalen, is een risicobeoordeling uitgevoerd. Vanwege het feit dat in een van de boringen een sterk verhoogd gehalte aan lood voorkomt, is sprake van een onaanvaardbaar risico en dient de locatie spoedig te worden gesaneerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Barium werd op basis van de voorinformatie in het grondwater verwacht en is naar alle waarschijnlijkheid meer regionaal van oorsprong dan het gevolg van uitloging van verontreiniging vanuit de bovengrond. Deze aanname is mede gebaseerd op het resultaat van de ondergrond.

De grond is conform de NEN 5707 op asbest onderzocht en is daarbij niet aangetroffen. De hypothese 'onverdacht' voor aanwezigheid van asbest in daarmee bevestigd.

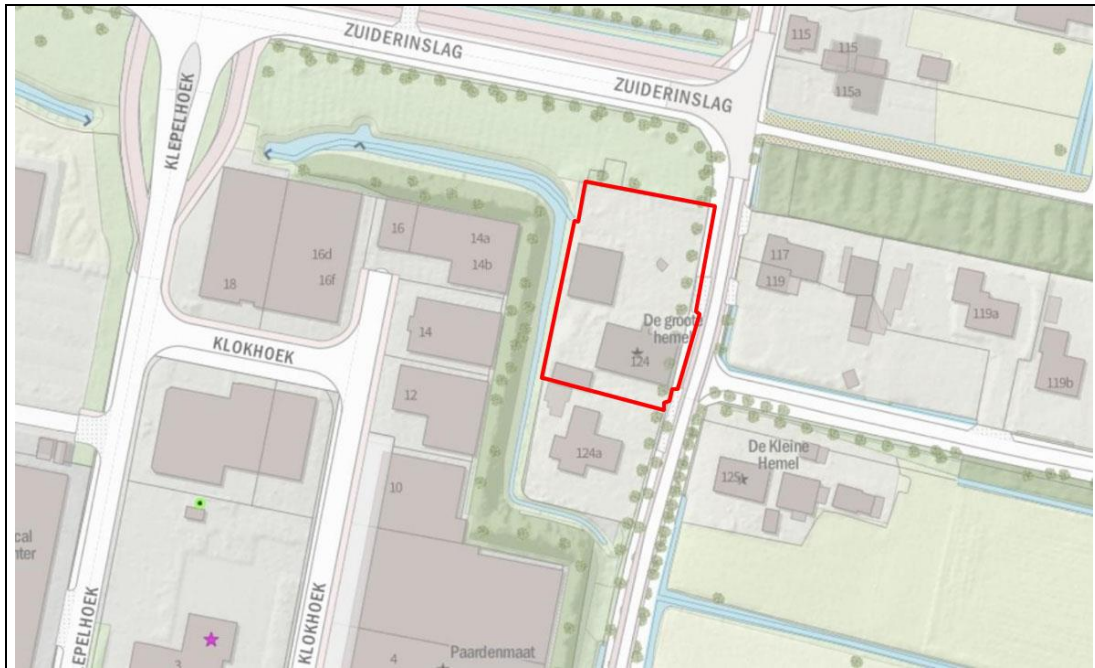
In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat bij wijziging van de bestemming naar een gevoeligere bestemming de grond vanwege de spoedeisendheid van de aangetroffen verontreiniging dient te worden gesaneerd. Voor de sanering dient een BUS-melding (Besluit Unifor-

---

<sup>1</sup> Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek Hamersveldseweg 124 te Leusden, BO422242, Eemnes, 7 juni 2022

me Saneringen) te worden verricht. Na sanering is de grond geschikt voor de nieuwe bestemming en is het aan het bevoegd gezag om met het saneringsresultaat in te stemmen.

**Afbeelding 4: Locatie bodemverontreiniging.**



#### *Standpunt gemeente*

De gemeente Leusden heeft naar aanleiding van het geconstateerde geval van ernstige bodemverontreiniging contact opgenomen met de RUD Utrecht als bevoegd gezag voor dit. Uit dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente, in dit specifieke geval, afziet van een eis tot bodemsanering met de volgende onderbouwing:

1. Binnen de contour van de sterke verontreiniging zijn geen werkzaamheden en/of herontwikkelingen gepland. Het betreft een bestemmingswijziging die meer een formaliteit en bevestiging is van het actuele gebruik de afgelopen tientallen jaren (bedrijfswoning). Er is dus geen directe aanleiding om te saneren vanuit een wijziging van het gebruik.
2. De RUD Utrecht als bevoegd gezag Wbb is het niet eens met de conclusie van het bodemonderzoek dat sprake zou zijn van actuele humane risico's. De RUD Utrecht zal hiervoor een beschikking ernst en spoedeisendheid opstellen. In deze beschikking zal de verdere toelichting hierop worden gegeven en zullen gebruiksbeperkingen en -adviezen worden vastgelegd.
3. Met deze beschikking is de verontreiniging opgenomen in het bodeminformatiesysteem van de provincie Utrecht en zal deze worden geregistreerd in het kadaster. Hiermee is de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging en de onderliggende informatie voor iedereen openbaar beschikbaar en 'kenbaar'.
4. Bij eventuele toekomstige verkoop/herontwikkeling/bouwplannen/werkzaamheden in of op de bodem is hiermee in voldoende mate geborgd dat er rekening wordt gehouden met de

aanwezigheid van de bodemverontreiniging. Op dat moment zal er dan alsnog een melding voor sanerende maatregelen moeten worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

De initiatiefnemers hebben ZVS Eemnes de opdracht gegeven om de vervuilde grond te laten saneren. Daarvoor is in de eerste week van oktober 2023 een BUS-melding week gedaan. De sanering zal half november 2023 worden uitgevoerd, daarna volgt het evaluatierapport. Dit evaluatierapport zal daarna bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

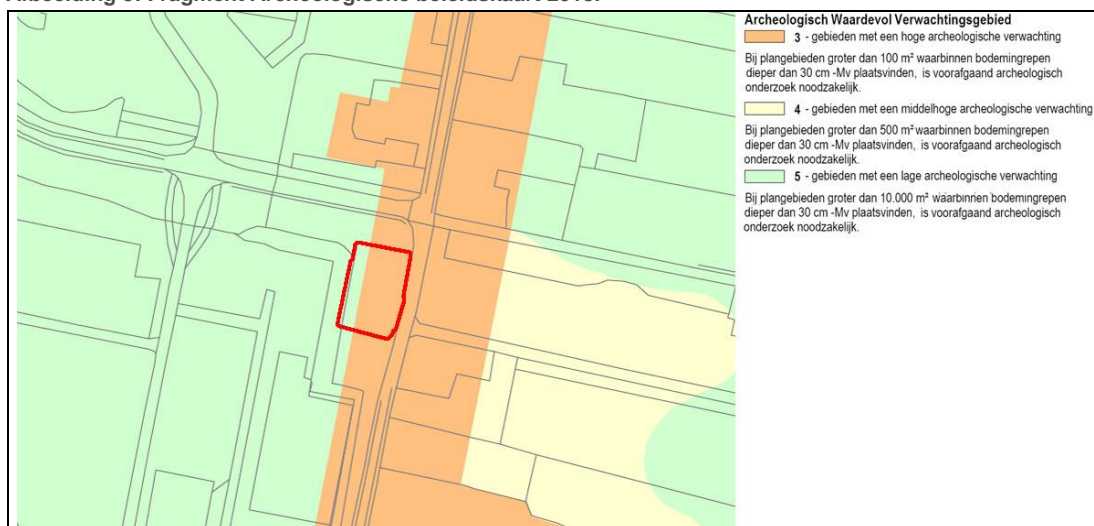
#### Conclusie

Aan de noordzijde van het plangebied is een deel van de grond ernstig verontreinigd met lood. Inmiddels is opdracht verstrekt voor de sanering van deze verontreiniging. Na de sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

## 4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Afbeelding 5: Fragment Archeologische beleidskaart 2018.



Op de Archeologische beleidskaart 2018 is de locatie grotendeels aangeduid als 'Gebieden met een hoge archeologische verwachting'. en voor een kleiner deel als 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval vinden geen bodemingrepen plaats en is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de verbeelding is wel een archeologische dubbelbestemming aangegeven, zodat de archeologische waarden wel worden geborgd.



### 4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

#### *Algemeen*

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

Op 25 november 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

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

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

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

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

#### *Proces*

Bij het doorlopen van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) is geconstateerd dat er 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 is op 25 november 2021 door het waterschap aangegeven dat er geen belangen bij de onderhavige ontwikkeling zijn.

#### 4.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd.

Omdat er in dit geval uitsluitend sprake is van de administratieve omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning vinden er als gevolg van dit bestemmingsplan geen activiteiten plaats die van invloed zijn op de natuurwaarden. Gelet op het feit dat de woonfunctie wordt gecontinueerd is voor de gebruiksfase evenmin een Aerijs-berekening noodzakelijk. Gelet op de afstand van bijna 15 kilometer tot aan het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige natuurgebied Veluwe, is met zekerheid te constateren dat ook de werkzaamheden van de inplande verbouwing niet tot een toename van de stikstofemissie leiden van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar.

#### 4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Met uitzondering van de Zuiderinslag geldt voor de wegen rondom het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur. De woning ligt binnen de geluidszone van 200 meter van de Zuiderinslag. Derhalve dient voor deze weg op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Hamersveldseweg 124) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

#### 4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

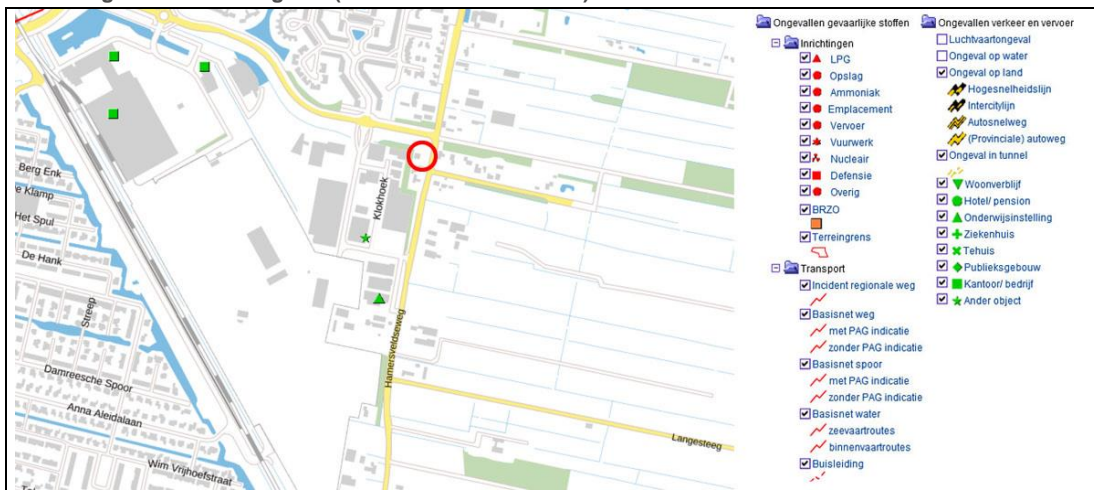
In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10<sup>-6</sup>. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade

zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Volgens de risicokaart (afbeelding 6) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen via de (spoor)weg of water of van een buisleiding. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 6: Externe veiligheid (bron [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).



## 4.8. Bedrijven en milieuzonering

### 4.8.1. Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te

houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
 

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
 

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

**Afbeelding 7: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1               | 10 meter   | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter   | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter   | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter  | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter  | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter  | 200 meter                                     |

#### 4.8.2. Situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Paardenmaat. Daardoor is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Op basis daarvan mogen de richtafstanden met één stap worden teruggeschaald.

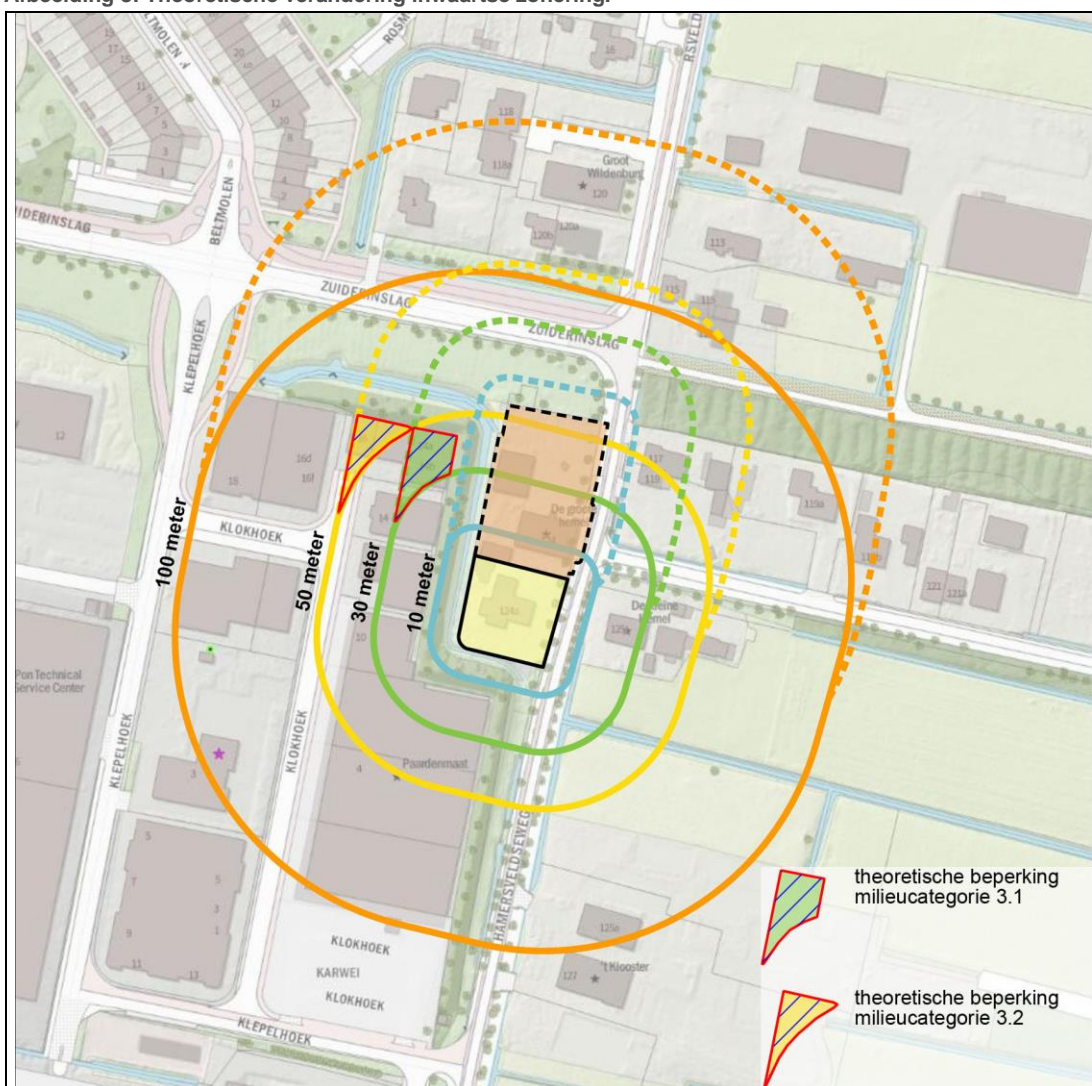
De bedrijvigheid aan de Klokhoeck ten westen van Hamersveldseweg 124 heeft in het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 de bestemming "Bedrijfsterrein". Ter plaatse zijn kantoren en bedrijven, die zijn genoemd onder de categorieën 1, 2 en 3 van de van de voorschriften deel uitmakende bijlage "Staat van inrichtingen". Dit betreft bedrijvigheid die tot maximaal milieucategorie 3.2 (Autoschadebedrijf aan Kapelhoek 2) behoort en in gemengd gebied een richtafstand van 50 meter hebben. De afstand van de bestemmingsgrens (omdat de plankkaart van het bestemmingsplan Paardenmaat 1990 niet maatvast is, is in dit geval de kadastrale grens van de bedrijfspercelen aangehouden) en de woning op Hamersveldseweg 124 bedraagt minimaal 27,5 meter. Derhalve wordt niet aan de richtafstand voldaan. Uit jurisprudentie blijkt dat de richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering bedoeld zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties (ABRVS, ECLI:NL:RVS:2015:2892, 16 september 2015). Bovendien was de agrarische bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijven aan de Klokhoeck een woning van derden. Nu deze woning een 'burger'woning verandert deze status niet en blijft het een woning van derden.

#### 4.8.3. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

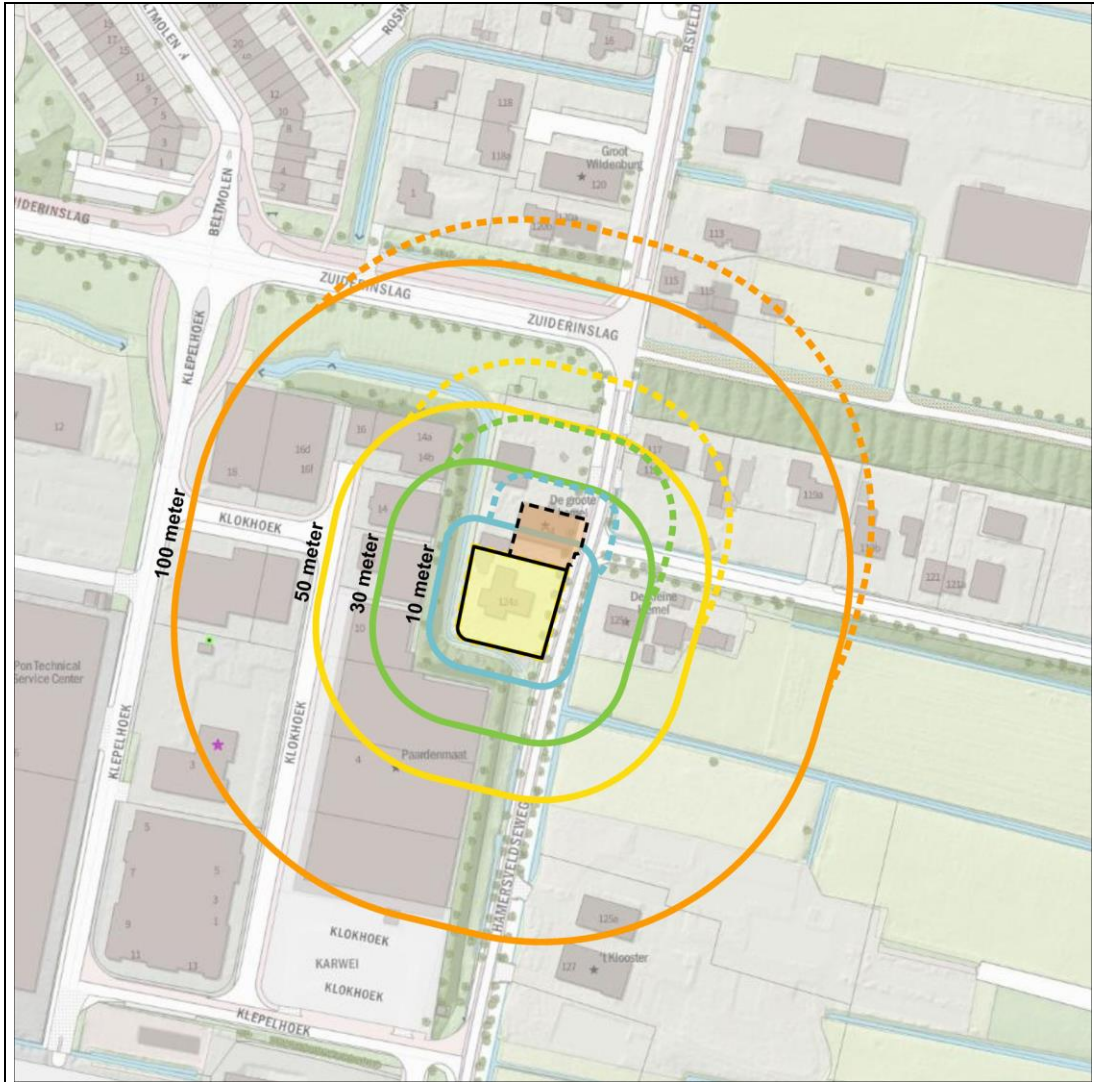
Voor de transformatie van de agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning dient er vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien de bebouwing op het gehele perceel binnen de bestemming "Wonen" als verblijfsruimte (= woonkamer, slaapkamer, keuken, kantoor, maar niet toiletruimte, badruimte, garage, berging, technische ruimte, verkeersruimte) mag worden gebruikt, zou er voor een deel van het perceel geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie afbeelding 8) als er zich in het groene respectievelijk het gele vlak een bedrijf zou vestigen in respectievelijk milieucategorie 3.1 en 3.2. De gekleurde lijnen geven daarbij de richtafstanden aan ten opzichte van de geldende woonbestemming voor de percelen Hamersveldseweg 124a, de stippellijn geeft aan hoe die milieuzonering verschuift, als Hamersveldseweg 124 ook de bestemming "Wonen" krijgt.

Afbeelding 8: Theoretische verandering inwaartse zonerings.



Afbeelding 9: Inwaartse zonerings bij uitsluiting woonfuncties aan zijde bedrijventerrein.



Daarom is op de verbeelding een aanduiding opgenomen, waardoor gebruik ten behoeve van verblijfsruimtes niet is toegestaan. Deze gronden mogen wel worden gebruikt voor bebouwing ten behoeve van niet-verblijfsruimtes. De verschuiving van de milieuzonering die hierdoor ontstaat is aangegeven in afbeelding 9. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

#### 4.8.4. Uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijvigheid

De nieuwe woning zou gevolgen kunnen hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijvigheid aan de Klokhoeck. In de bedrijfspanden aan de Klokhoeck zijn op dit moment bedrijven gehuisvest waarvan de bedrijfsactiviteiten voor het aspect geluid, gevaar, geur- en stofhinder niet reikt tot de woning aan de Hamersveldseweg 124. Dit betreft een groot-



handel in computers en een softwareontwikkelaar (Klokhoek 12), een groothandel in kappersbenodigdheden (Klokhoek 14) en een groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten en een internetwinkel in tweedehands kinderkleding (Klokhoek 16). De bedrijfsactiviteiten van de bedrijven aan de Klokhoek vallen onder het Activiteitenbesluit. Daarvoor is behalve de huidige agrarische bedrijfswoning op nummer 124, ook de woning op nummer 124a bepalend. De bedrijven moeten aan het Activiteitenbesluit voldoen. Door de inperking van het gebruik van verblijfsruimtes is ook al bewerkstelligd, dat de vestigingsmogelijkheden van andere bedrijvigheid die nu al planologisch toelaatbaar is, niet worden beperkt.

Bovendien kan er in dit geval niet gesproken worden van een 'nieuwe' woning bij een bestaand bedrijventerrein. Planologisch is de woning op het perceel Hamersveldseweg 124 immers aan te merken als een agrarische bedrijfswoning. Bedrijfswoningen die niet tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden. Voor de bedrijven aan de Klokhoek is de huidige agrarische bedrijfswoning daarom een bestaande woning van derden.

Daarbij dient wel te worden aangetekend dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning. In dit geval is echter sprake van een agrarische bedrijfswoning naast een bedrijventerrein. Dit neemt niet weg dat deze bedrijfswoning voor andere inrichtingen dan de eigen inrichting een gevoelige functie is en dus wordt beschermd.

In de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* wordt milieuhinder in vier aspecten onderverdeeld: geluid, gevaar, geur en stof. Hieronder zijn de verschillen en overeenkomsten in de benadering van bedrijfswoningen en burgerwoningen aangegeven.

- geluid
 

In de systematiek van de *Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening* (hoofdstuk 4) wordt aan bedrijfswoningen (van derden) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geen lager beschermingsniveau geboden dan aan woningen. Bedrijfswoningen van derden zijn volgens de *Handreiking* in principe gewoon woningen van derden. Bedrijfswoningen die bij de inrichting horen waarvoor de milieuvergunning wordt verleend, hoeven natuurlijk niet te worden beschermd. Voor het maximale geluidsniveau kan een gemeente in haar geluidbeleid voor bedrijfswoningen een piekniveau toelaten dat 5 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode toelaten dan voor burgerwoningen. Dit blijkt uit een uitspraak van de Afdeling (ABRvS 28 juni 2006, nr. 200507025/1) waaruit blijkt dat op een bedrijventerrein gelegen bedrijfswoningen voor het maximale geluidsniveau een geringere mate van bescherming behoeven dan het beschermingsniveau uit paragraaf 3.2 van de *Handreiking* (voor 'burgerwoningen'). Voor de omzetting naar 'burger'woning aan de Hamersveldseweg betekent dit voor de bedrijvigheid aan de Klokhoek dat er voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niets verandert. Omdat er in de huidige situatie geen hogere piekniveaus zijn toegestaan, verandert er voor de maximaal toegestane geluidsniveaus evenmin iets voor die bedrijven.

- **gevaar**  
 Voor het aspect gevaar is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Een bedrijfswoning van derden is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object, terwijl een burgerwoning een kwetsbaar object is. Een eigen bedrijfswoning, die onderdeel is van de Bevi-inrichting, is geen kwetsbaar object en wordt vanuit het milieuspoor niet beschermd. Voor kwetsbare objecten gelden strengere regels dan voor beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de 10<sup>-6</sup>-contour (grenswaarde). Dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande situaties (in het laatste geval is er sprake van een saneringssituatie). Beperkt kwetsbare objecten die al aanwezig zijn, zijn binnen deze contour wel toegestaan. Omgekeerd betekent dat, dat er zich in de huidige situatie al geen nieuwe Bevi-inrichting waarvan de 10<sup>-6</sup>-contour tot aan de huidige woning aan de Hamersveldseweg 124 reikt zich mag vestigen aan de Klokhoeck. Door de transformatie naar een 'burger'woning verandert dat uitgangspunt niet.
  
- **geur**  
 Vanuit geur wordt de eigen bedrijfswoning (behorend bij de inrichting) niet als geurgevoelig gezien. Voor andere bedrijven in de omgeving is het wel een geurgevoelig object. Wel moet voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag bepaalt wat een aanvaardbaar geurniveau is. Bij de vaststelling van het aanvaardbaar zijn van geurhinder wordt, conform artikel 2.7a, lid 3 van het Activiteitenbesluit, onder meer rekening gehouden met de bestaande toetsingskaders, waaronder lokaal geurbeleid. Daarin kan onderscheid gemaakt worden tussen bedrijfswoningen en 'burger'woningen. Bij een bedrijfswoning kan een hoger geurniveau worden vastgesteld dan bij een gewone woning. De gemeente Leusden heeft hiervoor geen beleid vastgesteld. Daarom verandert het toegelaten geurniveau niet door de omzetting naar een 'burger'woning.
  
- **stof**  
 Ook voor stofhinder geldt dat moet worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In de literatuur/jurisprudentie is geen informatie beschikbaar in hoeverre er een verschil in benadering is tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook voor dit aspect geldt uiteraard dat bedrijven moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Ter voorkoming van stofhinder gaat het Activiteit ervan uit dat de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast. Als die BBT worden toegepast, is er geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

#### 4.8.5. Conclusie

Door geen verblijfsruimtes toe te staan aan de west- en noordzijde van de 'burger'woning aan de Hamersveldseweg 124 is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering heeft de omzetting van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Hamersveldseweg 124 naar een 'burger'woning, evenmin een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven op de omliggende percelen omdat de agrarische bedrijfswoning al een zekere mate van bescherming heeft en omdat die uitbreidingsmo-

gelijkheden al worden beperkt door de aanwezigheid van de bestaande woning aan de Hamersveldseweg 124a. Uit deze paragraaf blijkt bovendien dat er voor de afzonderlijke hinderaspecten geluid, gevaar, geur- en stofhinder ook geen beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven ontstaan.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

#### **4.9. Vormvrije MER-beoordeling**

Op grond van het Besluit m.e.r. dient in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Aangezien het gaat om in pandige verbouwing van een agrarische bedrijfswoning naar een 'burger'woning, wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

## **5. Juridische planopzet**

### **5.1. Algemeen**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische rege-ling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Leusden. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-plannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Hamersveldseweg 124 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0327.257-0301) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De ver-beelding omvat één kaartblad (genummerd 0327-36-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de bete-kenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

### **5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Tuin" (artikel 3), en "Wonen" (artikel 4) en de een dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen.

Er is binnen het bouwvlak in de bestemming "Wonen" uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Voor perceelsgedeelten die gedeeltelijk binnen de richtafstand van de bedrijven op het aangrenzende bedrijventerrein zijn gesitueerd (zie paragraaf 4.8), is het gebruiken of te laten gebruiken van gebouwen voor bewoning door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet toegestaan. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen voor woonfuncties uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoel-einden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de uitwaartse milieuzonering van de bedrijven aan de Klokhoeck sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceelsgedeelte aan de zijde van het bedrijventerrein. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken van delen van die percelen, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat de vergunningvrije bebouwing niet voor bewoning mag worden gebruikt.

De boerderij heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Omdat de boerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt, is in het onderhavige bestemmingsplan, overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, een afwijkingsbevoegdheid opgeno-

men om onder voorwaarden, het aantal woningen in de boerderij te vergroten. Omdat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is, is ook een omgevingsvergunning voor het slopen noodzakelijk.

Op grond van de archeologische beleidskaart zijn voor de gronden in het plangebied in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachting" en "Waarde - Archeologie lage verwachting" opgenomen. Bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter is archeologisch onderzoek vereist.

#### *Algemene regels*

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 8) bevatten bepalingen over het bouwen binnen bouwvlakken, de legalisering van legaal opgerichte bebouwing die niet aan de planregels voldoet, ondergronds bouwen en over heroprlichting van gebouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Daarnaast worden nutsvoorzieningen, antennemasten en antennedragers mogelijk gemaakt. Daarnaast kan onder voorwaarden een bed&breakfast worden toegestaan. Tot slot kan de maatvoering worden verruimd indien dit noodzakelijk is voor de isolatie van woningen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 11) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen en kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in het plan is opgenomen in verband met de toelaatbaarheid van Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten, worden aangepast.

In de overige regels (artikel 12) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. In dit geval worden geen nieuwe hoofdgebouwen mogelijk gemaakt en is geen exploitatieplan noodzakelijk.

De Gemeente Leusden zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer, waarin een planschadeovereenkomst is opgenomen.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie contact opgenomen met direct omwonenden. Geen van hen heeft hier een probleem mee, mede doordat het pand al meer dan 30 jaar als woonhuis wordt gebruikt. In de praktijk verandert er voor hun niets door deze bestemmingswijziging. De burens zijn positief over het onderhoud dat aan het pand wordt uitgevoerd en dat het hierdoor behouden blijft voor de buurt.

Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan de provincie Utrecht en/of de Rijksoverheid in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met dit plan zijn geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn. Het concept van dit bestemmingsplan is voor vooroverleg ook niet naar het waterschap Vallei en Veluwe gezonden. Met dit plan zijn geen specifieke waterschapsbelangen in het geding aangezien het om het vastleggen van een bestaande situatie gaat.

### **6.3. Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Een ieder heeft de gelegenheid hiertegen een zienswijze in te brengen. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.





# Regels

## Inhoudsopgave

|                            |   |           |
|----------------------------|---|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>         | <b>Inleidende regels</b>                        | <b>3</b>  |
| Artikel 1                  | Begrippen                                       | 3         |
| Artikel 2                  | Wijze van meten                                 | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>         | <b>Bestemmingsregels</b>                        | <b>13</b> |
| Artikel 3                  | Tuin  | 13        |
| Artikel 4                  | Wonen   | 14        |
| Artikel 5                  | Waarde - Archeologie hoge verwachting           | 18        |
| Artikel 6                  | Waarde - Archeologie lage verwachting           | 21        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>         | <b>Algemene regels</b>                          | <b>24</b> |
| Artikel 7                  | Antidubbeltelregel                              | 24        |
| Artikel 8                  | Algemene bouwregels                             | 25        |
| Artikel 9                  | Algemene gebruiksregels                         | 26        |
| Artikel 10                 | Algemene afwijkingsregels                       | 27        |
| Artikel 11                 | Algemene wijzigingsregels                       | 29        |
| Artikel 12                 | Overige regels                                  | 30        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>         | <b>Overgangs- en slotregels</b>                 | <b>31</b> |
| Artikel 13                 | Overgangsrecht                                  | 31        |
| Artikel 14                 | Slotregel                                       | 32        |
| <b>Bijlagen bij regels</b> |   |           |
| <b>Bijlage 1</b>           | <b>Lijst 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten</b> |           |
| <b>Bijlage 2</b>           | <b>Waardenstelling Hamersveldseweg 124</b>      |           |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het Bestemmingsplan Hamersveldseweg 124 met identificatienummer NL.IMRO.0327.257-0301 van de gemeente Leusden;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

### 1.6 aan- of uitbouw:

een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan;

### 1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. In hoeksituaties zal de lijn uit de zijgevel, vanaf het punt op 1 meter achter de voorkant, evenwijdig meelopen met het openbaar toegankelijk gebied dat aan de zijkant van het perceel is gelegen. Bij rechthoekige verkavelingen zal de lijn in zo'n geval direct langs de zijgevel en in het verlengde daarvan, verder naar achteren lopen. Deze begrenzing valt veelal samen met de zijgevelrooilijn, die in hoeksituaties wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;

### 1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.9 antenedrager:

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

**1.10 antenne-installatie:**

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

**1.11 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bed and breakfast:**

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande woning of bijbehorend bouwwerk door de bewoners;

**1.14 bedrijf:**

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**1.15 begane grond:**

dat gedeelte van een gebouw dat met de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging, gelijk is;

**1.16 beroepsuitoefening aan huis:**

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.17 bestaand (in relatie tot bebouwing):**

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;

**1.18 bestaand (in relatie tot gebruik):**

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.22 bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;

**1.23 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.24 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.25 bouwen:**

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

**1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.;

**1.27 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.28 bouwperceel:**

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

**1.29 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.30 bouwvlak:**

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

**1.31 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.32 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur. Cultureel erfgoed is alles met een materiële en immateriële waarde dat van belang wordt geacht voor de huidige en toekomstige generaties om een beeld te geven van het verleden en dat zo een bijdrage levert aan de culturele identiteit van een land, een stad of plek;

**1.33 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.34 daknok:**

hoogste punt van een schuin dakvlak;

**1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.36 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.37 erker:**

een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie;

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.40 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

**1.41 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

**1.42 kavel:**

de bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde;

**1.43 maaiveld:**

de gemiddelde hoogte van het natuurlijk terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

**1.44 maatvoeringsvlak:**

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes, hoogtes en woningtypes scheidt;

**1.45 monument:**

beschermd monument als bedoeld in artikel 1, lid 1.1, van de Erfgoedwet, met uitzondering van een beschermd archeologisch monument als bedoeld in artikel 1, lid 1.1 van die wet;

**1.46 nok:**

het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak;

**1.47 nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

**1.48 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.49 oorspronkelijke woning:**

het hoofdgebouw met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw;

**1.50 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**1.51 overkapping:**

een bouwwerk, bestaande uit een dak met de nodige ondersteuning zonder of met ten hoogste één wand, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.52 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In het geval van een brug is het aansluitende afgewerkte maaiveld de bovenkant van het wegdek;

**1.53 plat dak:**

een dak met een dakhelling van 0 tot 2°;

**1.54 prostitutie:**

het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

**1.55 publieke dienstverlening:**

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting;

**1.56 schilisolatie:**

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen;

**1.57 seksinrichting:**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:



- a. seksbioscoop  
Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- b. seksclub  
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
- c. seksautomaat  
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- d. sekswinkel  
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
- e. prostitutiebedrijf  
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

#### **1.58 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0327.257-0301) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

#### **1.59 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

#### **1.60 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.61 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:**

schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een luchtwaterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit);

#### **1.62 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

#### **1.63 wonen:**

het bewonen van een woning;

**1.64 woning of wooneenheid:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.65 zijdelingse perceelsgrens:**

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

**1.66 zijerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, zoals bedoeld in Bijlage II van het Bor en dat is gelegen aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van een hoofdgebouw.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

### 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

### 2.3 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak of aanduidingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

### 2.4 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.

### 2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

### 2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als schoorstenen, antenne installaties, ventilatiekanalen, liftschachten, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 2.9 vloeroppervlakte 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.

**2.10 oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van de scheidingsmuren, verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen, worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3.2.1 geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| <b><i>bouwwerken</i></b>                                | <b><i>max. bouwhoogte</i></b> |
|---|-------------------------------|
| pergola's   | 2,7 meter                     |
| erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn | 2 meter                       |
| overige erf- of perceelafscheidings                     | 1 meter                       |
| open constructies voor de geleiding van planten         | 2 meter                       |
| vlaggenmasten   | 4 meter                       |
| overige andere bouwwerken                               | 2 meter                       |

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een woning, zoals erkers en ingangspartijen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet worden verminderd.

##### 3.3.2 Erfafscheidings

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 meter, voor zover het betreft erfafscheidings met een lengte van ten hoogste 1/3 van de afstand gemeten loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel tot een maximum van 2 meter.
- De omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroepsuitoefening aan huis;
- d. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- e. instandhouding van de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken; en
- c. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen als bedoeld in lid 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat één woning per bouwvlak mag worden gebouwd;
- c. de bouw- en goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximale goothoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan mogen ook buiten bouwvlakken worden gebouwd, mits op de grond staand;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven;
- c. van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van de oorspronkelijke woning mag:
  1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter;
  2. indien uitgevoerd met een kap, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen en niet uit horizontale dakvlakken mag bestaan;
- d. van bijbehorende bouwwerken die niet vrijstaan van de oorspronkelijke woning mag:
  1. indien uitgevoerd met een plat dak, de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter;

2. indien uitgevoerd met een kap en gebouwd aan de achterzijde van de oorspronkelijke woning, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 3,6 meter bedragen.

#### 4.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1 geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| <i><b>bouwwerken</b></i>   | <i><b>max. bouwhoogte</b></i> |
|--|-------------------------------|
| pergola's  | 2,7 meter                     |
| erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn en overige andere bouwwerken | 2 meter                       |

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Meerdere woningen in cultuurhistorisch waardevolle woonbebouwing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2, sub b, ten behoeve van het vergroten van het aantal woningen, mits

- a. wordt gebleven binnen de betreffende bestaande bebouwing, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
- c. vooraf vaststaat dat op de bij de betreffende boerderij of andere woonbebouwing de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in lid 4.2.3, als zodanig mogen worden aangemerkt.

#### 4.3.2 Hoogte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub c en d, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken die aan de zijkant van de oorspronkelijke woning worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 5 meter.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Beroepsuitoefening aan huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per kavel;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;

- d. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen voor klanten niet is toegestaan;
- f. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- h. bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn alleen toegestaan voor zover deze bedrijven zijn aangegeven als een 'bedrijf tot en met categorie 1' in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 'Lijst 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

#### **4.4.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken**

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het wonen in bij de woning behorende bouwwerken;
- b. het gebruiken of te laten gebruiken van gebouwen voor bewoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. het strijdig gebruik als bedoeld sub c geldt tevens voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken, die zijn of worden gerealiseerd op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### **4.4.3 Parkeren**

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het elders in de regels van dit plan bepaalde, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gebouwen in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Onder voldoende ruimte wordt minimaal verstaan: 2,0 parkeerplaatsen per woning.

## **4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **4.5.1 Omgevingsvergunningsplicht**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het niet toegestaan zonder een door Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning een bouwwerk (deels) te slopen.
- b. De omgevingsvergunning voor de sub a genoemde werken en werkzaamheden kan worden verleend indien deze weliswaar leiden tot een aantasting van de waarden als beschreven in Bijlage 2 Waardenstelling Hamersveldseweg 124 als opgenomen bij deze regels, waarbij het belang van de aanvrager bij (gedeeltelijke of volledige) sloop van het cultuurhistorisch waardevolle object in redelijkheid dient voor te gaan boven het cultuurhistorisch belang van het (gedeeltelijke of volledige) behoud van het cultuurhistorisch waardevolle object.
- c. Van de vergunningsplicht als omschreven sub a is uitgezonderd:
  1. gewoon onderhoudswerk, onder voorwaarde dat de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk of object daarbij niet wijzigen;
  2. als het gaat om (gedeeltelijke) sloop in het kader van werkzaamheden genoemd in artikel 2 van bijlage II van de Bor;
  3. als de (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is vanuit (bouw)veiligheid, of;



4. als de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor aantasting van de waarde als beschreven in Bijlage 2 Waardenstelling Hamersveldseweg 124 als opgenomen bij deze regels.

**4.5.2 Motivering van de aanvraag**

De aanvrager dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 te voorzien van een motivering.

**4.5.3 Verbinding van voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kunnen voorschriften worden verbonden.

**4.5.4 Advies**

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders hierover advies inwinnen bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, dan wel een andere door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie hoge verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 5.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### 5.2.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de in lid 5.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

#### 5.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 kunnen de volgende voorwaarden verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.2.5 Weigering

De in lid 5.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

### 5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

### 5.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in lid 5.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de sub a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

### 5.3.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

#### **5.3.4 Voorwaarden verlening vergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kunnen de volgende voorwaarden verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **5.3.5 Weigering**

De in lid 5.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

#### **5.3.6 Uitzondering**

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie lage verwachting

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie lage verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 6.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

#### 6.2.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de in lid 6.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

#### 6.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.2.1 kunnen de volgende voorwaarden verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **6.2.5 Weigering**

De in lid 6.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

## **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **6.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag, omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
- g. het omzetten van gras naar bouwland;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

### **6.3.2 Archeologisch onderzoeksrapport**

- a. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de sub a beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

### **6.3.3 Verlening vergunning**

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 6.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden worden geschaad of;
- b. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

**6.3.4 Voorwaarden verlening vergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kunnen de volgende voorwaarden verbonden worden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

**6.3.5 Weigering**

De in lid 6.3.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

**6.3.6 Uitzondering**

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m<sup>2</sup>.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7    Antidubbelregel**

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



## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Gelding bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten en situering gelden de dan aanwezige maten en situering, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

### **8.2 Ondergronds bouwen**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen, met dien verstande, dat:

- a. het bouwwerk loodrecht onder het hoofdgebouw en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 3,5 meter, gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer.

### **8.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Strijdig gebruik**

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
  2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter.

### 10.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast'-appartementen, -vakantieappartementen of -pension, in een woning en daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de vloeroppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorzieningen niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>,
- b. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

### 10.3 Energieneutraal renoveren van een hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, gesteld ten aanzien van maten en percentages, ten behoeve van voorzieningen gericht op het energieneutraal renoveren van een hoofdgebouw, mits:

- a. ten behoeve van schilisolatie, maximaal kan worden afgeweken met:
  1. 50 cm (waaronder percentages, bouwhoogtes en oppervlaktes);
  2. 75 cm voor de bouwhoogte ter plaatse van de daknok;
  3. overschrijden van de voorgevelrooilijn met 50 cm;
  4. overschrijden van het bouwvlak met 50 cm, en
  5. overschrijden van het bestemmingsvlak met 50 cm;

- b. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
- c. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
  - 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
  - 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup>;
- d. de voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw worden niet bij monumenten aangebracht;
- e. er geen sprake is van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Algemene wijzigingen**

#### **11.1.1 Bevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

#### **11.1.2 Voorwaarden**

Van de in lid 11.1.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag:

- a. slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde dan wel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aantast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte van het plan zal leiden;
- b. geen gebruik worden gemaakt indien een wijziging tot gevolg zou hebben dat de op grond van de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van woningen wordt overschreden, tenzij door het treffen van voorzieningen aan de woningen of op andere wijze binnen de hoogst toelaatbare waardes kan worden gebleven.

### **11.2 Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 als volgt te wijzigen:

- a. het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1, sub 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.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
regels van het 'Bestemmingsplan Hamersveldseweg 124' van de gemeente Leusden.



## **Bijlagen bij regels**



## **Bijlage 1**

### **Lijst 1 - Staat van Bedrijfsactiviteiten**



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

| SBI-CODE                                  | OMSCHRIJVING   | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        | CATEGORIE |
|---|--|---------------------|------|--------|--------|-----------|
|   |  | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR |           |
| Tabel 1: Bedrijven                        |  |                     |      |        |        |           |
| <b>58</b>                                 | <b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>                    |                     |      |        |        |           |
| 1814                                      | Grafische afwerking  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| 182                                       | Reproductiebedrijven opgenomen media   | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| <b>31</b>                                 | <b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>                            |                     |      |        |        |           |
| 9524                                      | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>   | 0                   | 10   | 10     | 0      | 1         |
| <b>35</b>                                 | <b>PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>                  |                     |      |        |        |           |
| 35  | Gasdistributiebedrijven:   |                     |      |        |        |           |
| 35  | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A                              | 0                   | 0    | 10     | 10     | 1         |
| <b>45, 47</b>                             | <b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>               |                     |      |        |        |           |
| 45204                                     | Autobeklederijen   | 0                   | 0    | 10     | 10     | 1         |
| <b>46</b>                                 | <b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>   |                     |      |        |        |           |
| 461                                       | Handelsbemiddeling (kantoren)  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| <b>47</b>                                 | <b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>                                  |                     |      |        |        |           |
| 952                                       | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                          | 0                   | 0    | 10     | 10     | 1         |
| <b>53</b>                                 | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>  |                     |      |        |        |           |
| 61  | Telecommunicatiebedrijven  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| 61  | zendinstallaties:  |                     |      |        |        |           |
| 61  | - FM en TV   | 0                   | 0    | 0      | 10     | 1         |
| 61  | - GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig voor bouwen)            | 0                   | 0    | 0      | 10     | 1         |
| <b>62</b>                                 | <b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>                                       |                     |      |        |        |           |
| 62  | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                                | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| <b>72</b>                                 | <b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>   |                     |      |        |        |           |
| 722                                       | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                                     | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| <b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b> | <b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>   |                     |      |        |        |           |
| 82992                                     | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| <b>96</b>                                 | <b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>   |                     |      |        |        |           |
| 96013                                     | Wasserettes, wassalons   | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| 9602                                      | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| 9609                                      | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 1         |
| Tabel 2: Opslagen en installaties         |  |                     |      |        |        |           |
| <b>0</b>                                  | <b>OPSLAGEN</b>  |                     |      |        |        |           |
| 3   | brandbare vloeistoffen (in tanks):   |                     |      |        |        |           |
| 3   | - ondergronds, K1/K2/K3-klasse   | 10                  | -    | -      | 10     | 1         |
| 4   | Overige gevaarlijke stoffen in tanks:  |                     |      |        |        |           |
| 4   | - bovengronds < 10 m <sup>3</sup> en onder drempelwaarde BRZO                          | 10                  | -    | -      | 10     | 1         |
| 5   | Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gaslessen:         |                     |      |        |        |           |
| 5   | - kleine hoeveelheden < 10 ton   | -                   | -    | -      | 10     | 1         |
| 6   | ontploffbare stoffen en munitie:   |                     |      |        |        |           |
| 6   | - < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4 | -                   | -    | -      | 10     | 1         |
| <b>11</b>                                 | <b>INSTALLATIES</b>  |                     |      |        |        |           |
| 14  | laboratoria:   |                     |      |        |        |           |
| 15  | luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel   | 10                  | 0    | 10     | 0      | 1         |
| 26  | transformatoren < 1 MVA  | 0                   | 0    | 10     | 10     | 1         |
| 34  | liftinstallaties   | 0                   | 0    | 10     | 10     | 1         |

## Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

### 1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

- bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan "normaal" zijn voor die bedrijven of
- het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

### 2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m  
30 m  
50 m  
100 m  
200 m  
300 m  
500 m  
700 m  
1.000 m  
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie. Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaantvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

### 3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van "risico" aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van "vuurwerk" opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

### 4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

| <i>milieucategorie</i> | <i>grootste afstand</i> |
|------------------------|-------------------------|
| 1                      | 10 m                    |
| 2                      | 30 m                    |
| 3.1                    | 50 m                    |

|     |         |
|-----|---------|
| 3.2 | 100 m   |
| 4.1 | 200 m   |
| 4.2 | 300 m   |
| 5.1 | 500 m   |
| 5.2 | 700 m   |
| 5.3 | 1.000 m |
| 6   | 1.500 m |

## 5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

## 6. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter dan
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- i.e. : inwonereenheden
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit
- p.c. : productiecapaciteit
- p.o. : productieoppervlak
- b.o. : bedrijfsoppervlak
- v.c. : verwerkingscapaciteit
- u : uur
- d : dag
- w : week
- j : jaar
- B : bodemverontreiniging
- L : luchtverontreiniging
- R : risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
- V : vuurwerkbesluit van toepassing





## **Bijlage 2**

### **Waardenstelling Hamersveldseweg 124**





**Algemene beschrijving object:** Langhuisboerderij "De Hemel" uit circa 1875-1900, gebouwd in traditioneel-ambachtelijke, gelegen binnen de lintbebouwing langs de Hamersveldseweg.

**Bouwjaar:** 1875-1900, in kern mogelijk ouder.

**Bouwtype:** Langhuisboerderij

**Architect:**

**Inventarisatie datum:** september 2019

**Hoofdvorm:** Eénlaags langhuisboerderij met rechthoekige plattegrond en een zadeldak met wolfeinden boven voor- en achtergevel. De zijgevels van het voorhuis zijn beduidend hoger opgetrokken dan het achterhuis, hetgeen een welving in de dakvlakken teweegbrengt.

**Gevelindeling:** In baksteen gemetselde gevels, die deels zijn gewit, deels (voorgevel) in blokverband gepleisterd, met grijs geschilderde plint. De voorgevel telt vijf venserassen, waarvan de drie middelste met vensters met gepleisterde strekken, kozijnen met luikspinning en luiken en T-raam. Uiterst links en rechts een smal venster met luik en enkelruits schuifraam. De zolderverdieping bevat twee kleine vensters met dubbele draairamen. Ingang in de rechter zijgevel in een later aangebracht uitgebouwd portaal met rietgedekt schilddak. In de zijgevels diverse vensters van verschillend formaat en onderdom. In het bedrijfsgedeelte enkele getoogde stalvenstertjes.

**Dakvorm/dakbedekking:** Zadeldak met nokrichting haaks op de voorgevel, wolfeinden en rietdekking. Op de nok een gemetselde schoorsteen.

**Verbouwingen:** Diverse wijzigingen aan gevelopeningen in de zijgevels, merendeels tweede helft 20<sup>e</sup> eeuw.

**Bijzonderheden:**

**Terreininrichting:** De boerderij staat op een ruim erf, vooraan, vrijwel aan de openbare weg. Hier bevindt zich een smalle siertuin met rij linden en een ijzeren tuinhek.

**Waardenstelling:**

- **Cultuurhistorische waarden:** Van cultuurhistorisch belang als markant voorbeeld van een boerenerf met langhuisboerderij uit de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw of ouder. Onderdeel van de ontginning van Hamersveld en onderdeel van het vroegere boerderijenlint.
- **Architectuur- en kunsthistorische waarden:** Van architectuurhistorisch belang als goed voorbeeld van een in traditioneel-ambachtelijke trant gebouwde boerderij van het karakteristieke en streekeigen langhuistype, in dit geval uit circa 1875-1900. De hoofdvorm wijst evenwel op een mogelijke hogere ouderdom.
- **Situationele- en ensemblewaarden:** Als beeldbepalend onderdeel in de lintbebouwing langs de Hamersveldseweg, waar de boerderij met zijn historische verschijningsvorm en bijzondere details een opvallende positie inneemt. Door de ligging in de rand van het buitengebied is er sprake van een belangrijke ensemblewaarde met het aansluitende agrarische cultuurlandschap.
- **Gaafheid en Herkenbaarheid:** In hoofdvorm en detaillering redelijk gaaf bewaard gebleven langhuisboerderij uit de periode 1875-1900.
- **Zeldzaamheid:** Vanwege de oorspronkelijkheid van de hoofdvorm en het voorgevelaanzicht is er sprake van enige zeldzaamheidswaarde.

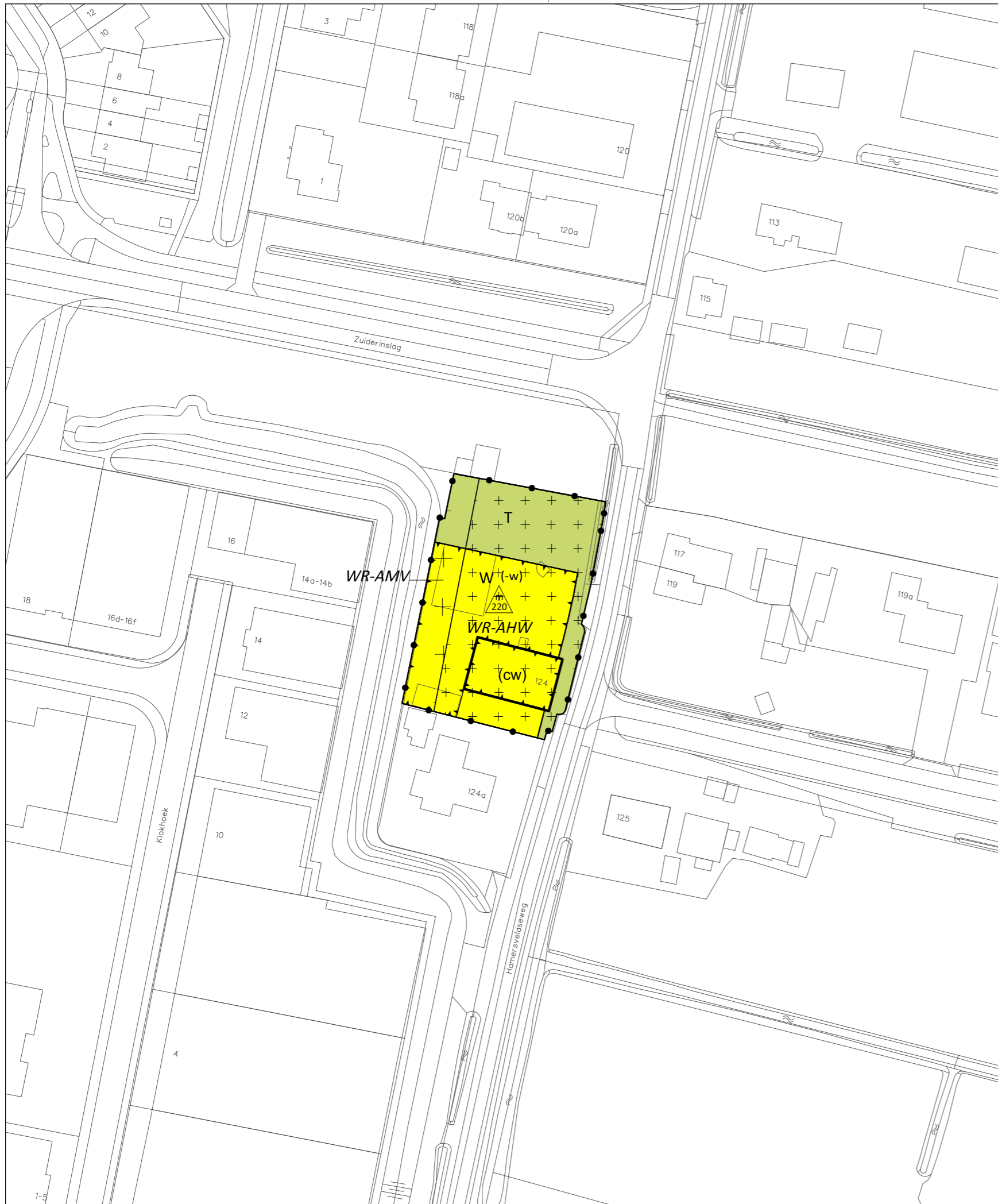
|   | Cultuurhistorische waarden | Architectuur- en kunsthistorische waarden | Situationele en ensemblewaarden | Gaafheid en herkenbaarheid | Zeldzaamheid |
|---|----------------------------|---|---------------------------------|----------------------------|--------------|
|   | XX                         | XX  | XXX                             | XX                         | XX           |
| XXX = hoge erfgoedwaarde, XX = positieve erfgoedwaarde, X = basiswaarde, 0 = geen erfgoedwaarde |                            |   |                                 |                            |              |

**Samenvattend:**

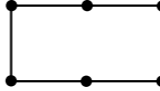
De redelijk gaaf bewaarde langhuisboerderij "De Hemel" uit de late 19<sup>e</sup> eeuw (mogelijk met oudere kern) heeft een vrij hoge architectuurhistorische waarde en is een beeldbepalend element te midden van de lintbebouwing aan de Hamersveldseweg. Belangrijke ensemblewaarde in relatie tot het aansluitende agrarische cultuurlandschap.

# **Analoge verbeelding**



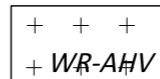
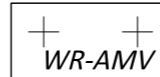




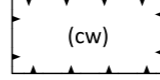
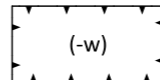


### Plangebied

artikelnummer  
 Plangebiedsgrens

### Bestemmingen

- 3  Tuin
- 4  Wonen
- 5  Waarde - Archeologie hoge verwachting
- 6  Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### Aanduidingen

-  cultuurhistorische waarden
-  wonen uitgesloten
-  bouwvlak
-  maximum oppervlakte (m2)

### Verklaringen

-  BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Leusden

Bestemmingsplan Hamersveldseweg 124  
 analoge verbeelding



**buRO**

bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17  
 3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31  
 e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0327-36

tekeningnummer: 0327-36-P01

IDN: NL.IMRO.0327.257-0301

datum: oktober 2023

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3