

bestemmingsplan

WETERINGSTEEG 24A

Weteringsteeg 24a

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	10
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	10
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Milieuzonering	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Watertoets	23
4.7 Ecologie	23
4.8 Boscompensatie	24
4.9 Natuurcompensatie	24
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	25
4.11 Kabels en leidingen	25
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANOPZET	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Bestemmingen	27
Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2 Ontwerp ter inzage legging	28
6.3 Economische uitvoerbaarheid	28
BIJLAGEN	29
Bijlage 1 Watertoets	30
Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	36
Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	40
Artikel 3 Bedrijf	40
Artikel 4 Waarde - Archeologie	42

Hoofdstuk 3	Algemene regels	44
Artikel 5	Anti-dubbelregel	44
Artikel 6	Algemene bouwregels	45
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 10	Algemene procedureregels	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	50
Artikel 11	Overgangsrecht	50
Artikel 12	Slotregel	51
BIJLAGEN		53
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	54

Vaststellingsbesluit

Datum raadsvergadering:	10 november 2015
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Weteringsteeg 24a, Rhenen
Agendapunt:	12 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 15/433
Ambtenaar	Martijn van Dee
Intern doorkiesnummer:	1747

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Weteringsteeg 24a, Rhenen" gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 november 2015

de raadsgriffier,


 Ik C.A.M. Apell

de voorzitter,


 drs. J.A. van der Pas

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het Bestemmingsplan Weteringsteeg 24a te Rhenen is het kunnen realiseren van een agrarisch loonbedrijf. Het vigerende bestemmingsplan staat alleen de woonfunctie toe. Na herziening van het bestemmingsplan kan de locatie wel als zodanig worden gebruikt.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het plangebied aan de Weteringsteeg 24a te Rhenen een vernieuwend karakter en is gericht op het toestaan van kleinschalige, agrarische loonwerkactiviteiten.

Ontwikkelingen waarvoor reeds ontheffing en/of vergunning is verleend, zijn ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het perceel van de buren op Weteringsteeg 26, in het oosten door weilanden met een agrarische bestemming, in het zuiden door een perceel van de buren op Weteringsteeg 24 en in het oosten door de openbare weg, nl de Weteringsteeg (zie afbeelding 1). Kadastraal is de locatie aangeduid als gemeente Rhenen; Sectie K en nummer 1146.



Afbeelding 1: Locatie Weteringsteeg 24a (Bron: Kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld op 20 september 2011. De locatie heeft de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming dient primair de woonfunctie, maar kan mede gebruikt worden voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsmatige- dan wel bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het perceel geldt dat er één woning op het perceel is toegestaan met een inhoud van maximaal 600 m³, een goothoogte van 3,5 m¹ en een bouwhoogte van 8 m¹. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt een maximale goothoogte van 3 m¹, een bouwhoogte van 4,5 m¹ en een oppervlakte van 80 m².

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met een nadere aanduiding 'hoge verwachtingswaarde'. De regeling behorende bij deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden.

Ook is een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' opgenomen. Het betreft hier een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om het agrarisch loonbedrijf mogelijk te maken zal de bestemming 'Wonen' moeten worden veranderd in 'Bedrijf'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Afbeelding 2: Locatie Weteringsteeg24a (Bron: google Maps)

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied bevindt zich in het agrarische buitengebied van de gemeente Rhenen. Er bevinden zich hier overwegend (kleinschalige) agrarische bedrijven en burgerbewoningen. Ook andere niet-agrarische activiteiten, waarbij de ondernemer vaak sociaal verbonden is met de omgeving, treft men aan in het buitengebied.

Binnen het plangebied zal zich een agrarisch loonbedrijf vestigen, echter daarbij zal gedurende de dag op de locatie vrijwel geen sprake zijn van een activiteit. De nadere aanduiding „Agrarisch loonbedrijf” maakt de stalling van materieel planologisch mogelijk. Het materieel bestaande uit o.a. een tractor, een dumper, een minishovel en SUV met aanhanger is veelal op locaties bij derden aanwezig. De typologie van de werkzaamheden brengt met zich mee, dat dit niet op locatie kan plaatsvinden. Op de locatie zelf vindt hoogstens stalling en controle van materieel plaats.

Het materieel wordt ook niet als bijzonder of opmerkelijk ervaren in het buitengebied. Veel agrarische bedrijven beschikken zelf over dergelijk materieel.

De functie sluit daarmee ruimtelijk aan op het omliggende gebied.



Afbeelding 2.1: Weteringsteeg 24a, oranje gearceerd (bron: NedBrowser, luchtfoto 8 maart 2014)

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Voor dit plan is geen nieuwbouw beoogd. Ook worden middels dit plan geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd ten opzichte van bestaande bouwmogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in een landschap dat zich kenmerkt door een kleinschalige opbouw. De meest karakteristieke kenmerken van het landschap zijn de lange smalle strookvormige kavels die regelmatig in het landschap liggen en van elkaar worden gescheiden door sloten. De beplating bestaat uit (knot)elzen en (knot)wilgen op de kavelgrenzen en langs de sloten.

De kavelstructuur kent voornamelijk een ontwikkeling naar achteren in de lengterichting van het

landschap. De bedrijfswoning bevindt zich voorop het erf, met de overige bebouwing achter de achtergevel van de woning.

Het onderhavige plan beoogt slechts een andersoortig gebruik van de bestaande kavel. Er is daarmee geen sprake van een significant ruimtelijk effect op de omgeving.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft nationaal -, provinciaal - en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid.

Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen van hogere overheden dient bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan nadrukkelijk rekening te worden gehouden:

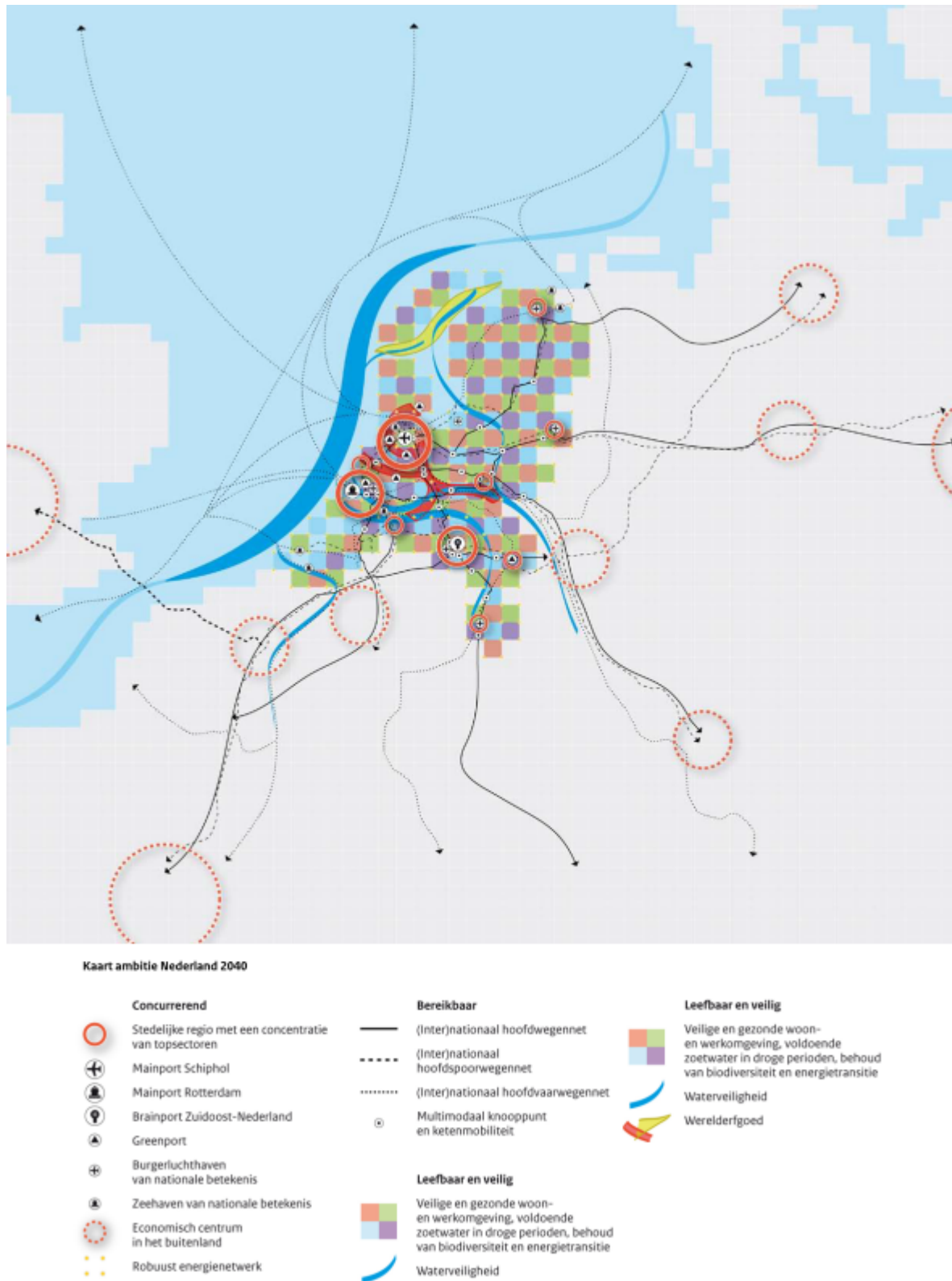
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- De ladder voor duurzame verstedelijking;
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Provinciale Verordening;
- Provinciale Structuurvisie.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben de centrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Dit plan past in de uitgangspunten van deze Structuurvisie.



Afbeelding 3.1: Kaart ambitie Nederland 2040 (bron: SVIR)

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

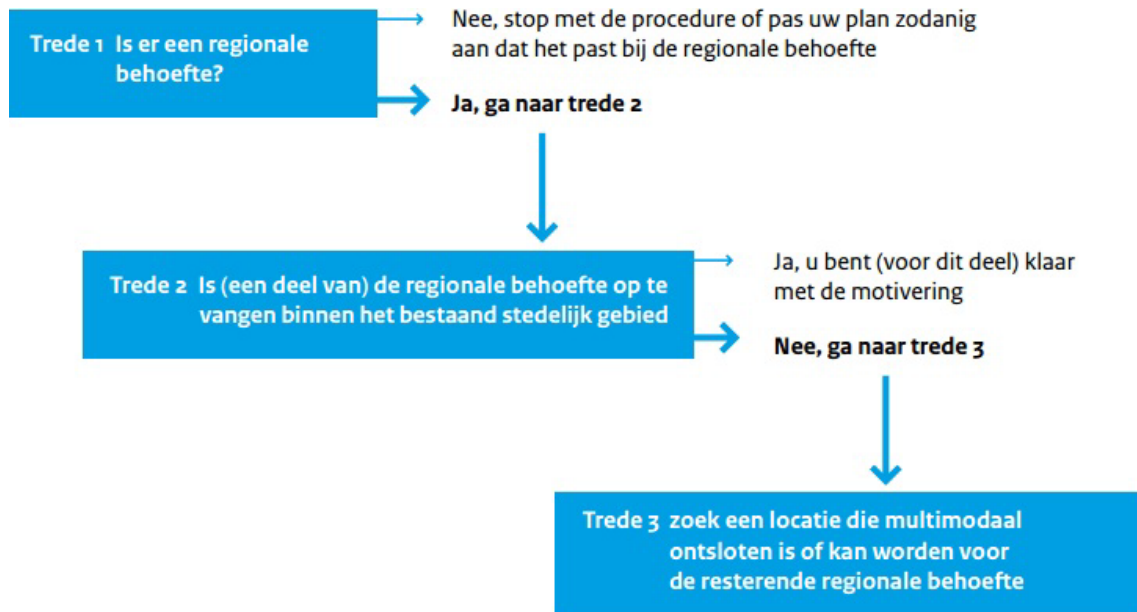
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

Trede 1.: Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

Trede 2.: Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;

Trede 3.: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen. In een handreiking zijn deze treden als volgt weergegeven:



Planspecifiek

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren. Het Barro geeft in die zin geen regels voor het plangebied. Verder betreft de functiewijziging géén nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking kan zodoende achterwege blijven.

3.1.4 Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken waarmee het watertekort wordt bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Planspecifiek

De waterhuishoudkundige situatie verandert met dit plan niet. Het plan voorziet in een functiewijziging van het perceel, waarbij de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot. Ook wordt er geen nieuwe verharding aangebracht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld, die op 9 ondergeschikte onderdelen tot tweemaal toe partieel is herzien in 2014. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode 2013-2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie peilers:

- een duurzame leefomgeving, waaronder het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit, waaronder behouden en ontwikkelen van mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt zorgvuldig ruimtegebruik als belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast heeft het provinciaal ruimtelijk beleid als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor ruimte om binnen de gestelde kaders beslissingen te nemen.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het landschap Gelderse Vallei. Voor het landschap Gelderse Vallei wil de provincie navolgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

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

In de Vallei is het de uitdaging om op lokaal niveau nieuwe puzzelstukjes toe te voegen die de functionaliteit én de kwaliteit van het gebied versterken. Dat is een kwestie van maatwerk: vrijkomende agrarische bedrijfspercelen krijgen een passende nieuwe functie en een kwalitatief hoogwaardige inrichting; gebruikmakend van rood-voor-groenarrangementen worden erven en bossen weer verknoopt op een manier die wezenlijk bijdragen aan het weer meer robuust maken van het groene netwerk.

De locatie is tevens gelegen in verwevingsgebied. Deze gebieden vormen de overgangsgebieden tussen de extensiveringsgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Als ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt is de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk, tenzij het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een een kleinschalige woonzorgvoorziening, recreatieve belevingsmogelijkheden, hervestiging van een bedrijf in het landelijk gebied. Bedrijf die naar die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied en realisatie van functies ten behoeve van extra natuur in de groene contour.

Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen omschrijft de provincie de ruimtelijke kwaliteit van de Utrechtse landschappen aan de hand van de kernkwaliteiten. Op basis hiervan geeft de provincie concreet aan wat de ambities zijn voor het landschap en probeert hiermee tevens inspiratie en houvast te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap 'de Gelderse Vallei'. De Gelderse Vallei is een gevarieerd, kleinschalig landschap. Een aaneenschakeling van kleinere en grotere ruimten, omsloten door een grote diversiteit aan beplantingsvormen dragen het karakter van het landschap. Ruimten en beplantingen maken samen een groen raamwerk. Voortdurend van richting veranderende wegen zorgen samen met alle beplantingen voor een steeds wisselend perspectief. Het gevarieerde landgebruik, met weilanden, akkers, bosjes en allerlei agrarische nevenfuncties, versterkt de voortdurend veranderende landschapsbeleving. Dorpen en boerderijen liggen verspreid door het landschap, ingebed in de beplantingen. oude en nieuwe bebouwing staan fijnkorrelig gemengd door elkaar heen. Ze maken het landschap tegelijkertijd historisch en modern.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Gelderse Vallei is het van belang dat de kleinschaligheid, die dit landschap zo aantrekkelijk maakt behouden wordt. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het meest zuidelijke deelgebied, het Binnenveld. Het Binnenveld betreft in essentie een overgangslandschap van de besloten heuvelrug naar een open weidegebied rond de Grift. Het voortdurende zicht op de hoge beboste heuvelrug en de laaggelegen grote open ruimte geeft een sterke oost-westoriëntatie. De strokenverkaveling ligt haaks op het reliëf, met lange wegen die loodrecht op de verkaveling lopen en parallelle dwarswegen. De vele weg- en kavelrandbeplanting aan de hoge zijde van de helling verdwijnt in afwaartse richting, evenals de in open linten liggende agrarische bebouwing. Het gemengde landgebruik met weiden, akkers, kwekerijen en bosjes maakt in afwaartse richting van de helling plaats voor nat gras- en hooiland.

Het landschap van het deelgebied Binnenveld vraagt specifiek om het versterken van de overgang van 'open' naar 'meer besloten', door onder meer:

- het intensief accentueren van agrarische perceelsgrenzen in het westen met landschapselementen, zoals houtwallen, houtsingels en knotbomen en dit naar het oosten toe geleidelijk achterwege te laten om de openheid meer tot uitdrukking te laten komen;
- het behouden van de afwisseling in landgebruik;
- het versterken van het verschil in de verdichting van lintbebouwing van oost naar west (van extensief naar intensief);
- het behoud van zichtlijnen dwars op de heuvelrug.

Planspecifiek

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het herontwikkelen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming met een specifieke functieaanduiding voor een agrarisch loonbedrijf. Het plangebied is gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Structuurvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 WERV / Regio Foodvalley

Regionale samenwerking in het gebied rondom Rhenen is de laatste jaren volop in beweging.

Tot 1 januari 2011 werd met de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samengewerkt in een verband onder de naam WERV. In dit gebied heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. In ruimer geografisch verband gezien heeft het WERV-gebied een zeer centrale ligging in Nederland en vormt een stapsteen tussen de economische zwaartepunten van de Randstad, het KAN-gebied en het Duitse Ruhrgebied. Binnen WERV is gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

De vier WERV-gemeenten vormen een regionaal stedelijk netwerk en hebben gezamenlijk een visie gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2015, met een vooruitblik naar 2030. In deze Structuurvisie WERV zetten de gemeenten in op een gemeenschappelijke woningmarkt; per gemeente zijn o.a. de belangrijkste woningbouwlocaties voor de komende jaren bepaald.

Het WERV-samenwerkingsverband is per 1 januari 2011 opgegaan in een nieuwe samenwerkingvorm onder de naam regio FoodValley, dit betreffen de vier WERV gemeenten aangevuld met de gemeenten Renswoude, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel. Dit samenwerkingsverband heeft een zogenoemde Strategische agenda opgesteld. Op basis hiervan is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Thans wordt onder andere gewerkt aan een regionale gebiedsvisie. Rhenen heeft de ambitie om zich te profileren als

3.3.2 Reconstructieplan gelderse vallei / Utrecht Oost

Het bedrijf ligt in het reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost. Op grond van dit reconstructieplan is de gehele locatie ingedeeld in het verwevingsgebied.



Afbeelding 3.3: uitsnede Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het verwevingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Het beleid in de verwevingsgebieden is gericht op bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Voor functieverandering geldt dat deze primair gericht moet zijn op ruimtelijke kwaliteitswinst door middel van ontstening en economische vitaliteit door middel van verbreding. Zij stelt daarbij enkele voorwaarden, waar aan moet worden voldaan.

Aan de Weteringsteeg 39 en Friesesteeg 31/31a liggen twee percelen met een agrarische bestemming. Bij de beoordeling op de effecten voor de omliggende agrarische bedrijven is in deze situatie voornamelijk het aspect geurhinder van belang. Hierbij is van belang dat de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Weteringsteeg 24a na de functieverandering een bedrijfswoning blijft. Er vindt geen specifieke wijziging plaats van de bestemming, waarbij deze woning in de toekomstige situatie meer bescherming toekomt, dan deze momenteel is. Ook andere milieuaspecten moeten eveneens als zodanig worden beoordeeld. De functieverandering leidt dan ook niet tot verdere beperkingen van de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.

De bij het perceel behorende achterliggende gronden behouden de bestemming Agrarisch gebied en blijven daarmee beschikbaar voor de bovenstaande functies. Hiermee is geen sprake van het onttrekken van agrarische gronden aan de grondgebonden functies in het buitengebied.

Het toekomstig gebruik zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Er zal geen bebouwing gesloopt worden. Deze bebouwing heeft overigens geen cultuurhistorische waarde, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden.

De gebouwen en de inpassing ervan in het landschap worden niet gewijzigd. Tevens is als onlosmakelijk onderdeel aan deze functiewijziging een landschapsplan verbonden. Hierdoor is een zorgvuldige landschappelijke inpassing gegarandeerd.

De maatschappij vindt detailhandel in het buitengebied, mede vanwege de grootte verkeersaantrekkende bewegingen, niet wenselijk. Het bedrijf dat zich zal gaan vestigen aan de Weteringsteeg 24a betreft een

agrarisch loonbedrijf, waarmee er geen sprake zal zijn van detailhandel. Het beleid is er ook op gericht buitenopslag te voorkomen. Veelal komt dit immers de schoonheid van het buitengebied niet ten goede. De werkzaamheden behorende bij de functie worden op locatie uitgevoerd. Van buitenopslag is dan ook geen sprake. Het eventuele materiaal wat niet op locatie wordt gebruikt en niet kan achterblijven, zal worden opgeslagen in het bestaande bijgebouw.

Het agrarisch loonbedrijf is een eenmansbedrijf. De werkzaamheden worden elders op locatie uitgevoerd. De initiatiefnemer vertrekt in de ochtend naar zijn klanten en keert in de avond terug. De verkeersaantrekkende werking is daardoor vrijwel vergelijkbaar met die van een woning in het buitengebied. Daarbij staat de huidige bestemming, ook reeds enkele activiteiten toe. Ten opzichte van de vigerende bestemming is er zelfs sprake van een vermindering van verkeersbewegingen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het plan ziet niet toe op het creëren van meerdere bebouwingsmogelijkheden, dan wel op het oprichten van bouwwerken welke niet binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn. Er wordt een mogelijkheid geboden tot een gewijzigd gebruik. Specifiek gemeentelijk beleid is hiervoor niet aanwezig.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

De overheid vindt het van groot belang het water en de bodem adequaat te beschermen en duurzaam te beheren. Niet alleen bedrijven, maar ook particuliere huishoudens, mobiele bronnen en zelfs de openbare ruimte kunnen emissies naar het water en de bodem veroorzaken. Voor de overheid is een rol weggelegd om de nadelige gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken. Dit gebeurt onder meer via de wet- en regelgeving voor afvalwaterlozingen en via de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB). De afvalwaterregelgeving richt zich op alle eerdergenoemde bronnen, de NRB richt zich alleen op bedrijven.

Op de locatie zullen geen bodembedreigende activiteiten worden verricht. Een te plaatsen dieselolietank zal voorzien zijn van een dubbelwandige tank.

In de wetgeving is aangegeven dat alleen bodemonderzoek nodig is bij „gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven.. Hiermee wordt bedoeld een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk-) dag. Het gaat daarbij niet om een enkele keer, twee of meer uren, maar om een structureel (over een langere periode dan een dag) verblijven van dezelfde mensen in een gebouw.

Deze partiële herziening ziet uitsluitend op het wijzigen van de bestemming van het plangebied. Aangezien er geen nieuwe woningen worden gebouwd, of anderzijds gebouwen worden opgericht waarin men langer dan twee uur per dag doorbrengt, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden, en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km zone,
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Voor deze wegen is het niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren.

Specifiek onderzoek

De optredende geluidniveaus vanwege het bedrijf van cliënt zijn in het kader van een voorgenomen functieverandering en daarmee samenhangende bestemmingplanprocedure berekend en getoetst aan de grenswaarden conform het Besluit Landbouw milieubeheer. Hiertoe is een akoestisch onderzoek verricht dat als bijlage hoort bij deze partiële herziening. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van het akoestisch onderzoek overgenomen. Voor een meer gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Uit de berekeningen blijkt dat de in het Besluit gestelde grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau niet worden overschreden. Het wegverkeer van en naar de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie kan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voldoen.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking

getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project "niet in betekenende mate (NIMB)" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB).

Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

In het voorliggende plan is geen sprake van een significant negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse omdat er slechts een verandering van de functie plaatsvindt die niet meer verkeersbewegingen veroorzaakt dan de huidige bestemming. De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe „Wet luchtkwaliteit, ondermeer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als een project „Niet In Betekende Mate (NIBM). bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verdere toetsing behoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

Het bedrijf dient te worden getypeerd onder de noemer dienstverlening t.b.v. de landbouw, nader aangeduid als „algemeen (oa loonbedrijven) b.o. > 500 m².. Voor geluid dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze afstanden zijn geen wettelijk vastgelegde afstanden en derhalve wordt verwezen naar de paragraaf Geluid. Ten aanzien van Geur kan worden opgemerkt dat er niet met mest of ander stoffen wordt gewerkt, waarbij geur vrijkomt. Er wordt voornamelijk gewerkt met en in de grond. Daarbij vinden de daadwerkelijke werkzaamheden bij derden plaats, zodat dat er ook van stof geen sprake zal zijn.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat ook milieuzoneringen niet leidt tot beperking van het geplande gebruik.

4.4.2 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een geheel nieuw toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen).

Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen heeft gevolgen voor zowel bestemmingsplannen buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies

- In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen
- Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening")

Als onderdeel van de bestemmingswijziging wordt de bestaande milieuvergunning ingetrokken en wordt een melding besluit Landbouw gedaan. Op grond hiervan kunnen er op de locatie geen dieren meer worden gehuisvest en is er sprake van een verbetering van de eventuele geurhinder op de omgeving.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd "Bevi") in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat er binnen een afstand van 2500 meter van de Weteringsteeg 24a geen inrichting aanwezig is met een risicocontour. Gezien deze afstand kan de functieverandering gerealiseerd worden zonder dat deze in strijd is met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Afbeelding 4.5: uitsnede Risicokaart; het [plangebied is rood omlijnd; (bron: risicokaart.nl)

Op ongeveer 1.600 meter van het plangebied ligt de provinciale autoweg N233. Deze weg maakt onderdeel uit van de transportroute gevaarlijke stoffen.. Ook hiervoor geldt dat, gezien de afstand, de functieverandering gerealiseerd kan worden zonder dat de externe veiligheid wordt verkleind.

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het plangebied ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Ook wordt het plangebied in het Streekplan niet aangewezen als waterbergingsgebied of risicogebied voor wateroverlast. Ook valt het plangebied ver buiten de gebieden waarvoor de wateropgave nog nader ingevuld zal worden. Het gebied wordt wel aangewezen als zoekgebied voor retentie van water. Aangezien er geen gebouwen gebouwd of afgebroken worden en de erfverharding niet noemenswaardig uitgebreid wordt, heeft dit plan geen invloed op de geschiktheid van het gebied als retentiegebied. Ook behoeven er geen watergangen te worden verlegd of gedempt voor de realisatie van het plan.

Samenvattend heeft het plan geen gevolgen voor het oppervlaktewater- of de grondwaterhuishouding. Er is geen sprake van bouwactiviteiten die geen verdroging, of een ander negatieve gevolg voor de waterkwaliteit tot gevolg heeft. De watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te

worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de in stand houding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

De afstand tot de dichtstbijzijnde aangewezen gebieden bedraagt meer dan 3 kilometer. Ook is er geen sprake van ammoniakemissie. Op grond hiervan mag worden geconcludeerd dat dit plan niet tot significante negatieve effecten leidt in de aangewezen gebieden.

4.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde „strengere categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

In onderhavige situatie is slechts sprake van een andersoortig gebruik van een bestaande locatie. Derhalve zal er geen sprake zijn van significant nadelige effecten en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Boscompensatie

Op 1 juli 1962 is, ter bescherming van bosgebieden, de Boswet in werking getreden. Het doel van deze wet is het totale oppervlakte bos in Nederland op peil te houden. Daartoe is in de wet de verplichting opgenomen tot het binnen 3 jaar 1 op 1 herplanten van te rooien bos. Dit hoeft niet:

- als de kap noodzakelijk is voor de uitvoering van werken overeenkomstig een goedgekeurd bestemmingsplan;
- als het oppervlakte bos niet meer dan 10 are of het aantal te kappen bomen op een rij niet meer dan 20 bedraagt;
- als LNV een vrijstelling verleent.

Als herplanten op het perceel waar de velling heeft plaatsgevonden problemen oplevert kan toestemming tot compensatie worden verleend. Dit betekent dat toestemming wordt verleend om een ander perceel te beplanten. Bij aantasting van een boskern (aaneengesloten stuk bos groter dan 5 hectare) is herplanten in of aansluitend aan de boskern verplicht. In andere gevallen mag compensatie ook op grotere afstand plaatsvinden.

Binnen het plangebied is geen sprake van het kappen van bomen, welke onder de Boswet vallen. Van een herplantplicht is derhalve geen sprake.

4.9 Natuurcompensatie

De gebieden die behoren tot de EHS en/of vallen onder de herziene Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden, oftewel Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, en Beschermde Natuurmonumenten),

hebben de status „beschermde gebieden". Voor deze beschermde gebieden geldt de verplichting tot behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden en een zogenoemd „nee-tenzij"-regime. Dit betekent dat handelingen die schade aanrichten aan de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden alleen zijn toegestaan als er geen alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van (dwingende) redenen van groot openbaar belang. De aangetaste natuurwaarden dienen te worden gecompenseerd.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg ‘het Verdrag van Malta’ (of Valletta). Sindsdien is het uitgangspunt van het (rijks)beleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen in beslissingen over de ruimtelijke inrichting van ons land. Via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verdrag in 2007 wettelijk verankerd in de herziene Monumentenwet 1988.

De Wamz heeft als doel bodemverstorende activiteiten beter te reguleren. Centraal daarbij staat de verplichting om archeologische waarden in bestemmingsplannen vast te leggen. Gemeenten zijn daarbij bevoegd gezag inzake de omgang met archeologische waarden. Binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid hebben zij de vrijheid naar eigen inzicht financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de zorg voor de archeologie binnen hun grondgebied.

Het archeologisch erfgoed heeft hiermee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Zonodig worden in bestemmingsplannen regelingen opgenomen om de omgang met verwachte archeologische waarden om te gaan. Om de noodzaak van deze regelingen te bepalen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het grondgebied en in bijzonder het plangebied.

Deze partiële herziening ziet echter uitsluitend op het wijzigen van de bestemming (functie) van het plangebied. Aangezien er geen gebouwen gesloopt of gebouwd worden, wordt de bodem op geen enkele wijze verstoord. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het is wel raadzaam de bestaande archeologische waarden te waarborgen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen, met hieraan gekoppeld een eigen omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Hiermee is een omgevingsvergunning binnen een bestemming met potentiële archeologische waarden nodig, wanneer werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is geen omgevingsvergunning vereist.

4.10.2 Cultuurhistorie

Het met dit bestemmingsplan beoogde project heeft geen betrekking op een rijks- of gemeentelijk monument. Er is ook geen rijks- of gemeentelijk monument in de directe nabijheid. Omdat er ook geen sprake is van een molenbiotop of andere historische elementen ontmoet dit plan geen belemmeringen op het gebied van Cultuurhistorie.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. Het plan is ten aanzien van het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding - de plankaart - is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Daarnaast zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

In de regels zijn de wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelregel. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn.

Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens de SVBP 2012 en zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

Bestemmingsomschrijving

Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).

Bouwregels

In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringeisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- **Anti-dubbeltelregel**
De anti-dubbeltelregel is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Algemene bouwregels**
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot afwijkende maatvoeringen, de aanduiding karakteristiek en voor eventuele nutsvoorzieningen.
- **Algemene gebruiksregels**
In dit artikel is aangegeven welk gebruik in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tot een strijdig gebruik behoort het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, behoudens voorzover toegelaten in de overige regels van het plan.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat het overgangsrecht en de slotregel:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is de standaardbepaling met betrekking tot het overgangsrecht uit artikel 3.2.1 en 3.2.2

- van het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.
- Slotregel
In deze b
- epaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.2 Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor "Bedrijf". Voorts is voor het plangebied de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf" opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Artikel 3 Bedrijf (B)

De bedrijvigheid binnen het plangebied valt onder deze bestemming 'Bedrijf'. Bedrijven van de categorie 1 en 2 zijn hier toegestaan. Verder zijn bedrijven toegestaan die middels een aanduiding zijn opgenomen.

Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en per bouwvak is één bedrijfswoning toegestaan.

Via het afwijken van de bouwregels is het mogelijk het oppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak eenmalig met 15% te vergroten. Tevens is het mogelijk om via een omgevingsvergunning bepaalde bedrijven uit de categorie 3.1 van de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, toe te staan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Het is mogelijk dat er twee functies/bestemmingen op eenzelfde gebied liggen. Om aan beide bestemmingen met bijbehorende belangen en/of waarden een goede invulling te geven, is gekozen voor een zogenaamde 'dubbelbestemming'. In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan Weteringsteeg 24a, Rhenen is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg in gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het plan is naar aanleiding van het vooroverleg aangepast. De provincie heeft opnieuw het plan beoordeeld en op 21 oktober 2010 schriftelijk laten weten dat het plan niet strijdig is met de provinciale belangen.

6.2 Ontwerp ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan “Weteringsteeg 24a” heeft met ingang van donderdag 9 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij werd de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen.

Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de heer G. Ter Haar gedragen. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst is derhalve niet noodzakelijk. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges.

Er komt niet meer bebouwingsoppervlakte dan voorheen en er wordt ook niet dichter op een ander perceel gebouwd. Van planschade is dan ook geen sprake. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Watertoets

datum 11-5-2015
dossiercode 20150511-10-10923

Afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure)

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.

Beoordeling

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.



In het specifieke geval van het plan "Weteringsteeg 24a" gaat het om de belangen:

Over de hierboven genoemde primaire belangen wil het waterschap graag in gesprek met de initiatiefnemer van het plan.

Binnen 2 weken wordt u benaderd voor het plannen van een overleg.

Aandachtspunten

Naast de primaire waterbelangen, zullen in het overleg ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde komen.

Algemene aandachtspunten

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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Tot slot

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014

datum 11-5-2015
dossiercode 20150511-10-10923

Samenvatting: normale procedure

Uw gegevens

Aanvrager: Gert Drost

Organisatie: Gemeente Rhenen

Naam van het project: Weteringsteeg 24a

e-mail: info@rhenen.nl

telefoon:

straatnaam/postbus en huisnummer: Nieuwe Veenendaalseweg 75

postcode: 3911MG

plaats: Rhenen

Gegevens gemeente

Gemeente Rhenen

Contactpersoon: Gert Drost

Telefoon: 0317681745

E-mail: gert.drost@rhenen.nl

Tekenen:

Raakt het plangebied een waterbelang?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Rhenen

Samenvatting van de vragen

Wordt er meer dan 1500 m2 nieuw verhard oppervlak gerealiseerd?
nee

Wateropgave bij toename van het verharde oppervlak

n.1 Wat is de geschatte toename van de verharding of het totaal af te koppelen verhard oppervlak als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling?
0 m2

De WaterToets 2014

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Weteringsteeg 24a met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPWeteringsteeg24A-va01 van de gemeente Rhenen

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van paardenhouderij, maar met uitzondering van pelsdierhouderij;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een aan een hoofdgebouw gebouwd en vanuit een hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is. Het gebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap. Onder een aan- en uitbouw wordt mede begrepen een keuken en/of werkkamer. Een aanbouw is een toevoeging v

1.7 achtergevel

gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.10 bestaand:

1. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk:

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

1.14 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmeting) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling bestemd zijn voor woonvertrek (ook keuken en/of werkkamer) en overkappingen of carports met een open constructie (minder dan 2 wanden);

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt ook gerekend verkoop via internet waarbij de goederen ter plaatse worden opgeslagen;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (minimaal omsloten met 2 wanden);

1.23 hoofdgebouw:

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

1.24 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

1. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.25 mantelzorg

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.26 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.27 opslag

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde puin, afvalstoffen en aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar-, vlieg-, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan;

1.28 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.30 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.31 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 Oppervlakte

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.

2.3 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 daken en dakkapellen;

Bouwhoogte van een bouwwerk

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 zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 Uitsluitingen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven:

Code functieaanduiding	Type bedrijf
specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf	Loon- en grondverzetbedrijf

- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- wegen en paden;
- erven en (parkeer)terreinen;
- bouwwerken.

Per bouwvlak is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.

Buitenactiviteiten worden uitgevoerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden;
- het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Inhoud in m³	Oppervlakte in m²	Dakhelling
Bedrijfsgebouw	4,5	8			
Bedrijfswoning	3	10	600		Minimaal 30° Maximaal 60°
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	4,5		20	
Overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'		6			

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen		8		10	
Terrein- en erfafscheidingen		1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2 m daarachter			

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 sub b voor het vergroten van de toegestane oppervlakte aan gebouwen met maximaal 15% van die oppervlakte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is aangetoond;
- vergroting geen overmatige verkeersaantrekkende werking heeft;
- de omgevingsvergunning geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- de omgevingsvergunning niet leidt tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
- parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- vergroting van de oppervlakte niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
- vergroting van de oppervlakte niet leidt tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- Uitsluitend opslag ten behoeve van bedrijven zoals aangegeven in lid 3.1 is toegestaan. Opslag van puin, afvalstoffen en aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar-, vlieg-, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan, valt niet onder toegestaan gebruik.
- Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen detailhandel, uitgezonderd voor zover in lid 3.1 is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub a ten behoeve het vestigen van bedrijven die zijn genoemd in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van Bijlage 1 die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemd in Bijlage 1.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bevoegd gezag verbindt op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaarden:
 1. de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en
 2. de verplichting om na beëindiging van de bouwactiviteiten schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

4.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 4.2.1 geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft anderszins aantoonbaar geroerd is door bestaande c.q. voormalige bebouwing of andere handelingen; of,
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of,
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'overige zone'
 - hoge verwachtingswaarde' of,
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst; of,
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot;
 - het gaat om gebouwen met een oppervlakte van niet meer 100 m² (gebied met hoge waarde).

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100

m², ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoge verwachtingswaarde' of waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainagevoorzieningen en/of oppervlakteverhardingen;

- c. bodem verlagen of afgraven (ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het planten of het verwijderen van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken waaronder:

- a. de verplichting om de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- b. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

4.4.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden;
- b. bij grondwerkzaamheden op agrarische percelen in de categorie 1 tot en met 3 Archeologische maatregelenkaart dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m² (gebieden met zeer hoge waarde), 100 m² (gebieden met hoge waarde, alsmede bij grondwerkzaamheden in categorie 4 tot en met 8 van de archeologische maatregelenkaart dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van 500 m² (gebieden met middelhoge waarde), 1000 m² (gebied met lage waarde), waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een omgevingsvergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek en/of archeologische begeleiding is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in de bestemmingsregels gegeven regels ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden en situering;
- afdekking van gebouwen,
zijn de bestaande maten eveneens toegestaan.

6.2 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder (bedrijfs)woningen en bedrijfsgebouwen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van (zelfstandige) bewoning, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- b. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een binnenbak, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windmolens en zendmasten/antennemasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

7.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterrein, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, of ontheffing is verleend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de in de bestemmingsregels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot met niet meer dan 5 m inclusief antennes, uitsluitend mits de masten worden geplaatst op gebouwen gelegen binnen het bouwvlak in de bestemming Agrarisch, met een maximum van drie per agrarisch bouwvlak;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van het bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van het tijdelijk gebruik van bijgebouwen bij woningen en bedrijfswoningen, en toestaan dat een bijgebouw wordt verbouwd en gebruikt ten behoeve van bewoning, met dien verstande dat:
 1. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 3. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
 4. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaat het bevoegd gezag over tot intrekking van de omgevingsvergunning.
- g. het bepaalde ten aanzien van de bestemmingsregels bij woningen en bedrijfswoningen, en toestaan dat een tijdelijke woonunit wordt geplaatst en gebruikt, met dien verstande dat:
 1. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 3. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit niet meer mag bedragen dan 4 m;
 4. de afstand van de tijdelijke woonunit tot aangrenzende percelen dient minimaal 2 m te bedragen;
 5. de maximale afstand van de tijdelijke woonunit tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
 6. van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg dient door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan burgemeester en wethouders schriftelijk mededeling te worden gedaan;
 7. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen gaat het bevoegd gezag over tot intrekking van de omgevingsvergunning;
 8. bij de toepassing van de bevoegdheid tot vergunningverlening dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, water en archeologie, in acht te worden genomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Verandering begrenzing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Bedrijf" (Artikel 3) te wijzigen ten behoeve van een verandering in de begrenzing van een bouwvlak met dien verstande dat:

- a. De grondoppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- b. De verandering nodig dient te zijn in verband met een voorgenomen uitbreiding van het agrarisch loonbedrijf en deze uitbreiding niet binnen de bestaande begrenzing van het bouwvlak gerealiseerd kan worden.

9.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Bedrijf" (Artikel 3) te wijzigen in de bestemming:

Wonen.

- a. De woonfunctie dient als vervanging van een geheel te beëindigen agrarisch loonbedrijf;
- b. De geldige milieuvergunning die het betrokken agrarisch loonbedrijf heeft, wordt ingetrokken;
- c. De wijziging leidt ten opzichte van de milieugevolgen van het agrarisch loonbedrijf tot een aanzienlijke verbetering van het milieu;
- d. De te verbouwen of nieuw te herbouwen woning mag geen additionele milieubelasting van bodem, water of lucht veroorzaken;
- e. De inhoud per woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, dan wel de bestaande inhoud van de woning;
- f. Alle bedrijfsopstallen dienen te worden gesloopt tot een oppervlakte van maximaal 125 m² dat als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van wonen mag worden gebruikt.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure nadere eisen

Bij een wijzing, als bedoeld in artikel 9, wordt de procedure gevolgd, zoals vervat in afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht.

10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Weteringsteeg 24a, Rhenen, gemeente Rhenen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10	50	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50		30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30			0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	30	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	D 3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R 30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
732	722		Maatschappij-geesteswetenschappelijk onderzoek en	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D 3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
80	85	-	ONDERWIJS									
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:									
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50	3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Lijst van afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
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, de activiteit geeft een verhoogde kans op bodemverontreiniging
C	continu, bij de betreffende milieubelastende activiteiten zijn de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf
D	divers, de activiteit kan een grote variatie in milieubelasting vertonen, dit dient per geval nader te worden bezien
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer