

Bestemmingsplan

Voskuilerdijk 2

Gemeente Woudenberg



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Voskuilerdijk 2: vormaanpassing agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Voskuilerdijk 2 in Woudenberg; vormaanpassing bouwvlak en vergroten maximale inhoudsmaat bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf aan de Voskuilerdijk 2 in Woudenberg

Opdrachtgever

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

Opsteller

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

Datum | status | versie

26 oktober 2023 | ontwerp | 1.1

Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BP2019Vosdijk2-ow01

LANDBORG

■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande en nieuwe situatie	9
2.1	Omgeving	9
2.2	Plangebied	9
2.3	Voornemen	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Milieuaspecten	23
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	25
4.3	Ecologie	25
4.4	Waterparagraaf	26
4.5	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	28
5.1	Agrarisch	28
5.2	Overige bestemmingen en aanduidingen	28
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	29
6.1	Vooroverleg	29
6.2	Voorontwerp	29
6.3	Ontwerp	29
Bijlagen bij de toelichting		31
Regels		32
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	38
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	39
Artikel 3	Agrarisch	39
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	45
Artikel 5	Waterstaat - Waterbergingsgebied	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	48

Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 7	Algemene bouwregels	49
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	53
Artikel 11	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 12	Overgangsrecht	55
Artikel 13	Slotregel	56

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2

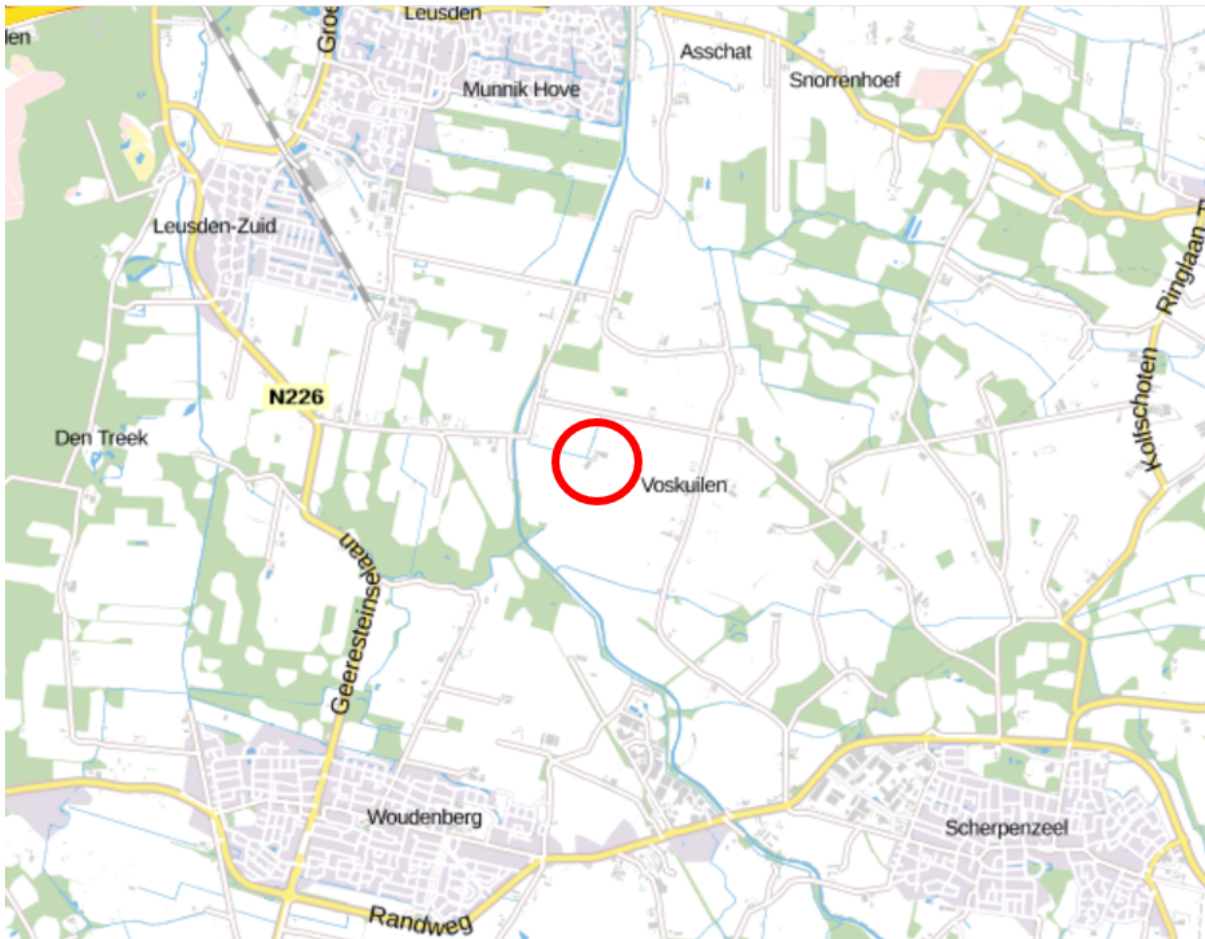
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Voskuilerdijk 2 in Woudenberg is een melkrundvee-, pluimvee en varkenshouderij aanwezig. Het bedrijf bestaat uit een groot aantal bedrijfsgebouwen en een historische boerderij bestaande uit woonhuis met voormalige deel. De eigenaar wil het bouwvlak aanpassen, omdat de sleufsilos en berging nu buiten het bouwvlak liggen. Alle aanwezige bedrijfsfuncties moeten in het bouwvlak passen en er moet ruimte komen in het bouwvlak voor een bedrijfsloods op een bedrijfstechnisch gewenste locatie. De eigenaar heeft namelijk het voornemen om een nieuwe loods te bouwen voor de opslag en stalling van materiaal en materieel. De eigenaar heeft ook het voornemen de bedrijfswoning aan te passen en te vergroten zodat deze ook geschikt wordt voor de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd. Daarvoor wordt de voormalige deel bij de woning getrokken.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel Voskuilerdijk 2 is gelegen in het noordelijke buitengebied van Woudenberg. Langs de westzijde van het perceel loopt de gemeentegrens met de gemeente Leusden. Kadastraal is dit perceel bekend als gemeente Woudenberg, sectie A, nummers 539, 540, 542, 543, 544, 1399 en 1400.



Figuur: ligging in omgeving

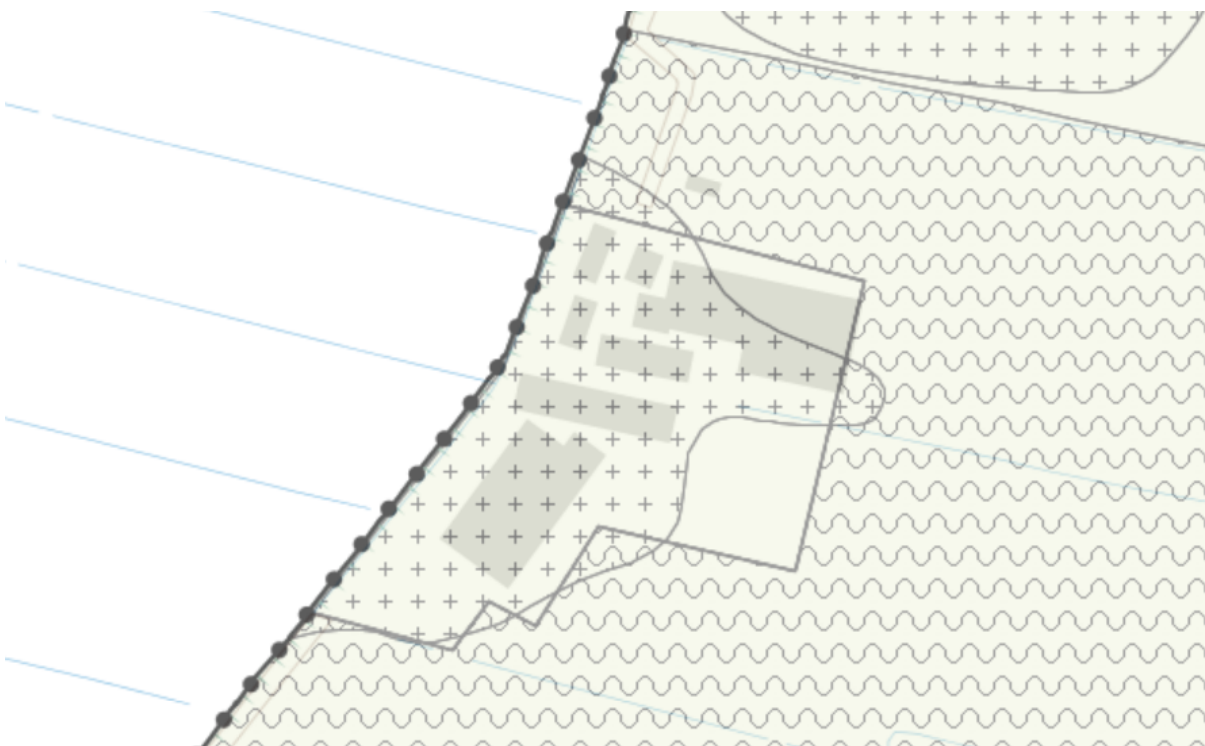
Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het perceel Voskuilerdijk 2, voorzover het gaat om het (gewijzigde) agrarische bouwvlak en het deel van het bouwvlak dat vervalt.

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

Voor het plangebied geldt de bestemming Agrarisch. Middels een bouwvlak is voorzien in een agrarisch bouwperceel. Middels de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt in de aanwezige, niet-grondgebonden veehouderij voorzien. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan, die maximaal 600 m³ groot mag zijn.

Verder rust op een deel van plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden daarmee beschermd. Daarnaast geldt voor de gronden buiten het perceel de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Daarmee zijn de gronden daar mede bestemd voor waterberging.



Figuur: Uitsnede plankaart

In het zuidelijke deel van het bouwperceel staat de melkveestal van het bedrijf. Het voornemen is om ten oosten van en parallel aan deze stal een nieuwe loods te bouwen. Deze locatie is het meest geschikt voor de bedrijfslogistiek en sluit aan bij de rest van de bebouwing. De locatie is echter deels buiten het bouwvlak. Zuidelijk van de melkveestal zijn vier sleufsilos aanwezig, waarvan er drie gedeeltelijk buiten het bouwperceel zijn gesitueerd. Verder is direct ten noorden van de pluimveestal reeds langere tijd een voormalige stal aanwezig die nu dienst doet als berging. Ook dat gebouw bevindt zich buiten het bouwvlak. Bij een herziening of wijziging is gewenst alle voorzieningen op te nemen in het bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het veranderen van vorm van de bouwvlakken binnen de genoemde, agrarische bestemming. Deze bevoegdheid is toereikend om de nieuwe loods, de sleufsilos en de bestaande berging binnen het bouwvlak te brengen door de vorm van het bouwvlak aan te passen.

Het bestemmingsplan bevat een ontheffingsmogelijkheid (naar huidig recht: afwijkingsbevoegdheid) voor het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, als de aard en omvang van het agrarische bedrijf daar aanleiding toe geven. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de voormalige deel toe te voegen aan de woning. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan nodig, waarmee de maximale inhoudsmaat wordt vergroot, tot de

totale inhoud van de boerderij (bestaande bedrijfswoning + voormalige deel).

De bouw van een nieuwe loods, de plaats van de sleufsilos en de aanwezigheid van een berging buiten het bouwvlak vereisen een aanpassing van de vorm van het bouwperceel. Hoewel dit mogelijk is via een wijzigingsbevoegdheid, wordt gekozen voor een nieuw bestemmingsplan omdat ook de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning moet worden aangepast. Zo kan het hele bouwperceel in één keer worden geactualiseerd en geoptimaliseerd.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het Woudenbergse buitengebied tussen de kernen van Woudenberg en Leusden. Langs de westzijde van het plangebied loopt de gemeentegrens tussen Woudenberg en Leusden. Het landschap is een slagenlandschap. Dit is een vrij grootschalig landschap met een regelmatige rechthoekige verkaveling en rechte wegen. Het landschap heeft een open karakter. Bepanting is voornamelijk aanwezig langs de wegen en rond de erven. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De agrarische erven staan verspreid in het landschap.



Figuur: luchtfoto omgeving met in rood globaal omkaderd het plangebied.

2.2 Plangebied

Het bedrijf in het plangebied ligt middenin het agrarische, open landschap tussen de Voskuilerweg en het Valleikanaal. Ten noorden van het bedrijf, op ongeveer 200 meter afstand, ligt de Voskuilerdijk. Het agrarische erf ligt te midden van weilanden. Andere, bebouwde percelen liggen op minimaal 350 meter afstand.

Het bedrijf houdt, melkvee, pluimvee en varkens. Via een lange erftoegangsweg is het bedrijf aangesloten op de Voskuilerweg. Aan de voorzijde van het erf staat de bedrijfswoning met daarnaast en de daarachter de bedrijfsgebouwen. In hoofdzaak gaat het dan om een pluimveestal, die ten oosten van de bedrijfswoning staat, en een melkveestal die op enige afstand achter de bedrijfswoning staat. De kaprichtingen van de gebouwen zijn wisselend: of parallel met de verkaveling (oost-west) of haaks op de Voskuilerdijk (noord-zuid). De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit een korte bomenrij langs de noordzijde van het erf en een langere bomenrij langs de oostzijde van het erf.



Figuur: Luchtfoto plangebied

2.3 Voornemen

Bedrijfsbebouwing

Het bedrijf in het plangebied heeft nu ontoereikende mogelijkheden om materiaal en materieel droog te kunnen stallen dan wel opslaan. Dit hindert de doelmatigheid van de bedrijfsvoering en het gaat ten koste van de duurzaamheid van het materieel (kortere levensduur). Om dit te verhelpen wil het bedrijf een nieuwe loods gaan realiseren. Deze nieuwe loods komt parallel te staan aan de melkveestal op het terrein. In samenhang hiermee wordt het bedrijfsgebouw ten noorden van de melkveestal gesloopt. Dit komt de bruikbaarheid van de loods en melkveestal ten goede, omdat het dan goed bereikbaar wordt met materieel.

Om altijd te kunnen beschikken over het voldoende voer voor het melkvee zijn ten zuiden van de melkveestal vier sleufsilos gerealiseerd. Drie daarvan zijn echter deels buiten het huidige bouwperceel gerealiseerd. Daarnaast is ten noorden van de bedrijfswoning een stal aanwezig, die nu dienst doet als berging. Dit betreft een gebouw die sinds jaar en dag aanwezig is, maar wel buiten het geldende bouwperceel staat.

Voor de nieuwe loods, legalisatie van de sleufsilos en de bestaande berging is het nodig om de vorm van het bouwvlak te wijzigen. De aanwezige bouwmogelijkheden zijn kwantitatief toereikend, maar de situering van die bouwmogelijkheden sluit niet geheel aan op het beschreven voornemen. Met dit bestemmingsplan wordt daarom de vorm van het bouwvlak aangepast. De bouwmogelijkheden nemen niet toe. Ook gelet op de ligging van de locatie in een waterbergingsgebied (zie ook paragraaf 4.4) is het voornemen daarom ruimtelijk aanvaardbaar.

De nieuwe situatie wordt verbeterd door de beplanting rondom het erf aan te vullen. Langs de achterzijde van de nieuwe loods wordt een nieuwe struweelhaag aangeplant. Daarnaast wordt langs de oostgrens van het erf, ter hoogte van de melkveestal, een nieuwe bomenrij aangebracht op de daar al aanwezige wal. Bij de sleufsilos worden aan de achterzijde enkele bomen geplant, om de zuidgrens van het erf af te maken en langs de oostzijde is een geriefbosje gepland, in het verlengde van de genoemde struweelhaag.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de beoogde veranderingen van het bouwperceel bevat het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan is een binnen de agrarische bestemming een wijzigingsbevoegdheid, artikel 6, lid 7, sublid 4, opgenomen voor het veranderen van vorm van de bouwvlakken ten behoeve van een intensieve veehouderij. Omdat ook een vergroting van de maximale inhoud van de bedrijfswoning gewenst is, wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet gebruikt. Maar, om aan te tonen dat de

vormverandering aan het actuele, gemeentelijke beleid, voldoet, wordt dit deel van het plan volledigheidshalve wel aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid getoetst. Hieronder wordt die bepaling aangehaald en vervolgens getoetst.

6.7.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Toetsing

- a. In het plangebied is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. De beschreven veranderingen zijn nodig om de bedrijfsvoering doelmatig en toekomstbestendig te houden.
- b. Het aangepaste bouwvlak is niet groter dan het geldende bouwvlak. Het noordelijke gedeelte van het bouwvlak meet in de bestaande situatie 22.760 m². Na de wijziging blijft dat oppervlak gelijk. Het oppervlakte dat voor de loods, sleufsilos en bestaande berging wordt toegevoegd, verdwijnt in de zuidoostelijke hoek van het bouwperceel. Daarnaast verdwijnen enkele ongebruikte strookjes bouwvlak langs de oostelijke zijde van het perceel. In de gedeeltes van het bouwvlak die komen te vervallen zijn geen gebouwen aanwezig.
- c. De wijziging leidt niet tot onaanvaardbare effecten voor de waterhuishouding- en kwaliteit. Zie verder paragraaf 4.4.
- d. Met deze wijziging wordt voorzien in enkele, verhoudingsgewijs beperkte uitbreidingen langs de rand van een bestaand erf. Op landschapsniveau zijn dit zeer beperkte uitbreidingen. Van een onevenredige aantasting van reliëf of landschapswaarden is geen sprake.
- e. Door een ter zake deskundige, een ervenconsulent van MooiSticht, is in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld. De opgaande beplanting rond het agrarische erf in het plangebied wordt aangevuld, zoals in de vorige paragraaf beschreven is. Hiermee wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- f. De gemeente heeft ingestemd met het plan voor de landschappelijke inpassing.
- g. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstanden gelegen. Van het beperken van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen is geen sprake.

Conclusie

De beoogde vormwijziging voldoet aan de voorwaarden van beschreven wijzigingsbevoegdheid.

met voor de woning en achter de deel. Behoud van dergelijke boerderijen draagt bij aan de instandhouding van het landelijke beeld van het Woudenbergse agrarische buitengebied. De deel wordt nu nauwelijks gebruikt voor de bedrijfsvoering en is daar ook niet direct (functioneel) geschikt voor, met uitzondering van wat beperkte opslag. Het invullen van de deel met een woonfunctie draagt bij aan de instandhouding van dit gedeelte van de woning. De deel is bouwtechnisch ook zeer geschikt voor een woonfunctie. De huidige beperkte gebruiksmogelijkheden kunnen op termijn leiden tot achterstallig onderhoud en verval. Daarmee wordt het landelijke en agrarische beeld van het perceel nadelig beïnvloed. Het plan leidt derhalve wel tot een forse bedrijfswooning maar draagt dus wel bij aan het behouden van het beeldkwaliteit. Het plan leidt niet tot extra verstedelijking of versterking omdat er sprake is van een inpassende functiewijziging.



Vooraanzicht van de authentieke boerderij



Achteraanzicht van de boerderij waar de deel zich bevindt

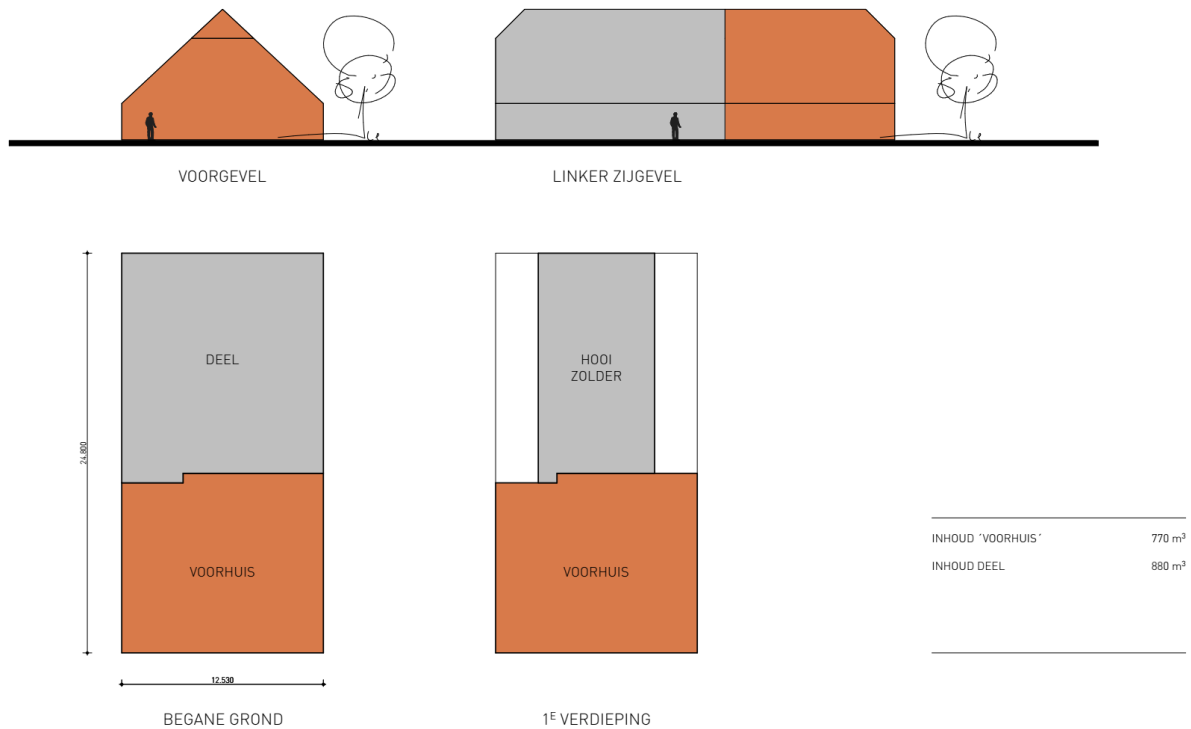
Het agrarische bedrijf heeft een tweede bedrijfshoofd, die geen familieband heeft met de eigenaar. Het voornemen is dat het tweede bedrijfshoofd ook op de bedrijfslocatie komt te wonen. Het geldende bestemmingsplan kent een ontheffing (artikel 3.5.2) om in de bestaande bedrijfswoning de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd toe te staan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Het moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de aard en omvang van het bedrijf moet aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak bieden.

De vergunde bedrijfsomvang omvat (onder andere) 129 melkkoeien, 158 stuks jongvee en bijna 40 duizend legkippen. Hiermee biedt het bedrijf een volledige dagtaak aan twee ondernemers. De bedrijfsvoering vraagt van hen om permanent paraat te zijn. De dagelijkse dagindeling wordt grotendeels in beslag genomen door de zorg voor en de toezicht op het vee. Een deel van de werkzaamheden moet daarbij buiten de gebruikelijke werktijden plaatsvinden, zoals het afkalven van koeien. Daarnaast moet er snel en accuraat ingegrepen kunnen worden als er incidenten optreden of storingen in de diverse (automatisering)systemen van het bedrijf. Dit geldt 24 uur per dag. Niet snel kunnen optreden bij incidenten en storingen heeft al snel negatieve gevolgen voor het welzijn van het vee en/of voor de kwaliteit die het bedrijf levert. De arbeidsbelasting en het toezicht dat het bedrijf vraagt, kan niet goed geleverd worden als een van de twee bedrijfshoofden op afstand woont. Met andere woorden: de werkbelasting is te groot voor het eerste bedrijfshoofd als het tweede bedrijfshoofd niet op het erf is. Voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is het dan ook noodzakelijk dat ook het tweede bedrijfshoofd zijn intrek kan nemen in de bedrijfswoning op het erf.

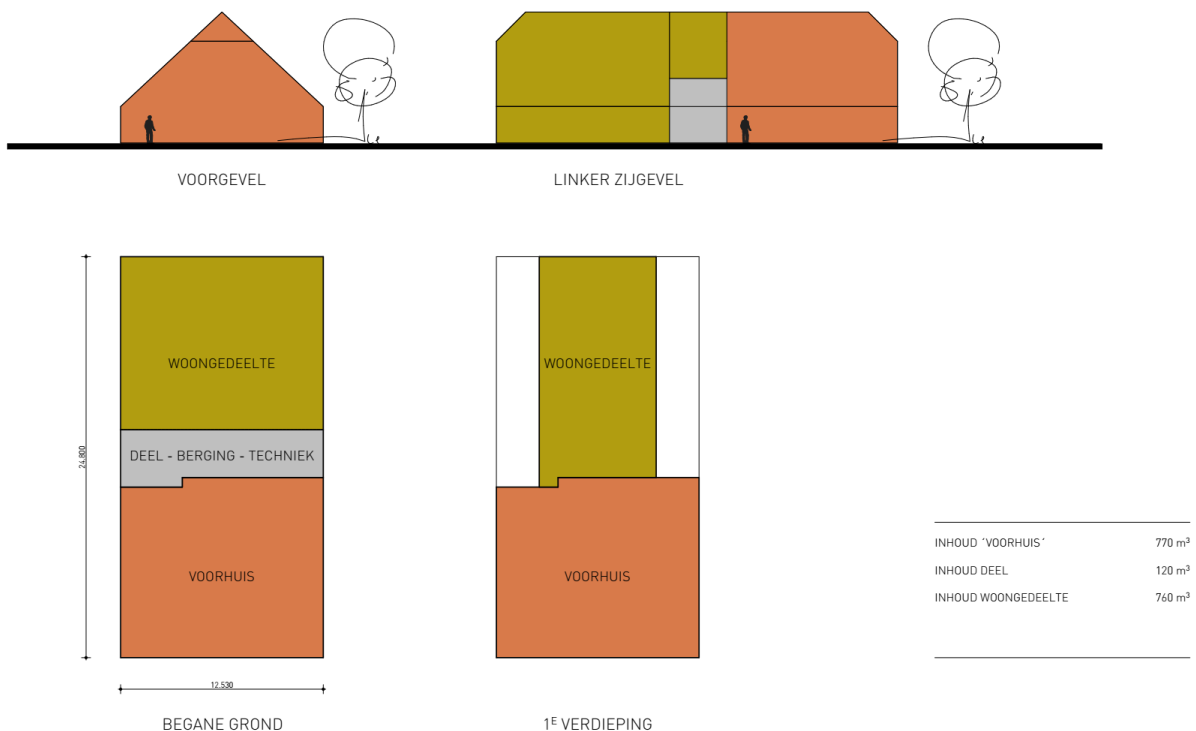
Zoals gezegd heeft het bedrijf twee bedrijfshoofden. De eigenaar is op leeftijd en zal op termijn het bedrijf in het geheel overdoen aan het andere bedrijfshoofd. Vooralsnog wordt de bedrijfsvoering nog gedaan door beide bedrijfshoofden. Momenteel woont uitsluitend de eigenaar op het bedrijf. Gelet op de omvang van het bedrijf is het noodzakelijk dat ook het tweede bedrijfshoofd en zijn gezin op het bedrijf komen wonen. Dit biedt hen tegelijk de mogelijkheid om aan de eigenaar (nu nog beperkt) mantelzorg te bieden. Gelet op de leeftijd zal op termijn deze mantelzorg kunnen worden uitgebreid.

De aanwezige bedrijfswoning is echter te klein om ook te kunnen dienen voor de huisvesting van het huishouden van het tweede bedrijfshoofd. Te meer omdat hier geen sprake is van een familiale en het voor beide bedrijfshoofden ook gewenst is om buiten werktijd de nodige privacy te hebben. Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan van 600 m³. De aanwezige bedrijfswoning, in het voorhuis van de boerderij, is met 770 m³ reeds groter. Er is sprake van een historische boerderij met een historisch ontstane scheiding tussen woonhuis en deel. De deel vervult geen wezenlijke functie meer voor de agrarische bedrijfsvoering en meet 880

m³. Het pand met de woning en deel zijn 1650 m³. Om het pand te behouden en ook in de toekomst nuttig te gebruiken, is het voornemen om het pand totaal als woning in gebruik te nemen. Met dit als situatie is het voornemen om de deel grotendeels bij de bedrijfswoning te betrekken. Een klein deel van de deel, 120 m³ blijft behouden en zal dienst doen als berging en techniekruimte. Door deze aanpassingen is het mogelijk om te voorzien in de huisvesting van het huishouden van het tweede bedrijfshoofd en krijgt de boerderij als geheel weer een functie van betekenis voor het agrarische bedrijf. Om dit te kunnen doen moet het bestemmingsplan wel voorzien in een bedrijfswoning die de grootte mag hebben van de totale boerderij (exclusief de berging en techniekruimte), dus 1530 m³. Daartoe dient dit bestemmingsplan. De woning krijgt een andere inhoudsmaat maar het blijft één woning, ook naar de toekomst. Vervolgens zal dan in een later stadium een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de toepassing van de genoemde ontheffing/afwijking van het bestemmingsplan om in de bestaande bedrijfswoning de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd toe te staan.



Figuur: schematische weergave bestaande situatie van boerderij



Figuur: schematische weergave nieuwe situatie van boerderij

Het plan voorziet voorts in het aanbrengen van extra landschapselementen waardoor het plan dus ook een extra impuls geeft aan het landschap. Het plan is dan ook niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Verder leidt het plan tot betere toekomstperspectieven van dit agrarisch bedrijf omdat het plan de mogelijkheid biedt om een bestaand, bloeiend agrarisch bedrijf op termijn over te doen aan jongere ondernemers.

In de Interim Omgevingsverordening, artikel 94, lid 2, onder a, wordt ook gestimuleerd om het karakter van oorspronkelijke boerderijen te behouden door binnen de schil van deze bebouwing een nieuwe functie toe te voegen. Deze regeling is het uitgangspunt voor de herziening. Door specifiek de oorspronkelijke boerderij te bestemmen met een grotere inhoudsmaat van een woning wordt voorkomen dat na eventuele sloop het recht ontstaat op twee vrijstaande woningen.

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan kan men met toepassing van artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan ontheffing aanvragen voor dubbele bewoning van het pand. Omdat er sprake is van een ontheffing, kan dat na vertrek van één van de bewoners niet leiden tot een ongewenste extra woning. Het pand wordt dan één grote boerderij voor één huishouden. In de planregels is vastgelegd dat bij sloop van de karakteristieke boerderij er maximaal één nieuwe woning bij recht mag worden teruggebouwd van 600 m³.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Toetsing

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Toetsing

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

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

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

Aantrekkelijke landschappen

Elk Utrechts landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom willen wij op de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen voortbouwen en deze doorontwikkelen in onze provincie. Een landschap is geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en elk landschap heeft ruimte voor een vorm van dynamiek. Maar wel op zo'n manier dat de landschapskwaliteit wordt doorontwikkeld en beter beleefbaar wordt, onder andere met behulp van creatieve verbeeldingskracht. In het werken met landschapskwaliteit gaan we uit van een samenspel tussen het beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de open landschappen gelden andere principes dan voor de meer gesloten landschappen. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied

gelegen zijn.

Toetsing

In paragraaf 3.2.2 wordt verder ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap. Verder bevat de Omgevingsvisie geen uitgangspunten over vormwijzigingen van agrarische bouwpercelen.

Dit plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

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

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

Watersysteem - overstroombaar gebied

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

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

Toetsing

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

Watersysteem - waterbergingsgebied

Op de kaart met de naam 'bodem en water' ligt het plangebied in een gebied dat is gezoned als 'overstroombaar gebied' en als 'waterbergingsgebied'. In artikel 2.9 eerste lid Instructieregel waterbergingsgebied bepaalt de Interim Omgevingsverordening voor overstroombaar gebied het volgende:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Waterbergingsgebied bevat geen bestemmingen en regels die ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving toestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie, tenzij die ontwikkelingen plaatsvinden op basis van bestaande uitbreidingsrechten ter plaatse van de al aanwezige bestemmingen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in eenerschikking van bouw mogelijkheden die al geheel in het waterbergingsgebied liggen. De bouw mogelijkheden nemen hierbij niet toe. Negatieve gevolgen voor het waterbergingsgebied zijn dan ook niet aan de orde.

Voor waterbergingsgebieden is in artikel 2.9, tweede lid het volgende bepaalt:

De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterbergingsbelang is omgegaan.

Toetsing

Het plangebied is binnendijks gelegen. Dit wijzigingsplan voorziet niet in kwetsbare en vitale objecten (zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen) en ook niet in woonwijken en bedrijventerreinen. Voor dit wijzigingsplan behoeft dus geen rekening te worden gehouden met overstromingsrisico's.

Cultuurhistorie en landschap

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap' is het plangebied gelegen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur,

nader aangeduid als 'militair erfgoed'. Artikel 7.7 bepaalt hierover het volgende:

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden
2. Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:
 - a. de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroekerwetering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Valleilandgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;
 - b. het Militair erfgoed, dat bestaat uit de deelgebieden Nieuwe Hollandse Waterlinie, Oude Hollandsche Waterlinie, Grebbelinie en Soesterberg en omgeving;
 - c. het Agrarisch cultuurlandschap, dat bestaat uit de deelgebieden Lopikerwaard, Kockengen-Kamerik-Zegveld, Westbroek, Linschoten, Ronde Venen, Soester Eng, Cope-ontginningscomplex Hei- en Boeicop e.o. en Zouweboezem;
 - d. de Historische infrastructuur, die bestaat uit de deelgebieden Route Imperiale, Via Regia en Wegh der Weegen; en
 - e. de Archeologisch waardevolle zone, die bestaat uit de deelgebieden Utrechtse Heuvelrug, Limes en Dorestad.
3. De motivering van een bestemmingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
 - b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Voor onderhavig plan gaat het om de waarden van het militaire erfgoed dat gevormd wordt door de Grebbelinie.

De waarden hiervan zijn als volgt beschreven:

De Grebbelinie is een zestig kilometer lange waterlinie, gelegen in de Gelderse Vallei tussen de voormalige Zuiderzee en de Nederrijn. De linie is vanaf het midden van de achttiende eeuw aangelegd om de vijand uit het oosten te weren. De Grebbelinie is een samenhangend verdedigingsstelsel van liniedijk, keerkaden, aarden verdedigingswerken, sluizen, waterlopen, inundatie- en schootsvelden. In 1939/40 is de linie versterkt met loopgraven, tankgrachten en kazematten om een Duitse aanval uit het oosten tegen te houden. De hoofdweerstandslijn, gevormd door het Valleikanaal met liniedijk en de Eem boven Amersfoort, werd toen uitgebreid met een voorpostenlijn en een stoplijn als achterste begrenzing. In 1944/45 is door de Duitse bezetter de 'Pantherstellung' deels op de Grebbelinie aangelegd. De verdediging in de breedte is uniek aan deze linie. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap, zij liggen op strategische plekken, gebouwd ter verdediging van een acces, zoals (spoor)wegen en stroomruggen. De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Grebbelinie is nog grotendeels ongeschonden aanwezig en manifesteert zich als een groen lint door het landschap.

Van de Grebbelinie willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- a. *het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologisch een militairverdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekammen;*
- b. *groen en overwegend rustig karakter;*
- c. *openheid.*

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de bestaande bedrijfswoning en het nieuw bouwen van een loods. In het plangebied zijn geen verdedigingssystemen aanwezig. De nieuwe loods wordt bij de bestaande bebouwing gegroepeerd, waardoor de openheid, voor zover nog niet verstoord door het bestaande agrarische bedrijfsperceel, voldoende gewaarborgd blijft. Dit plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de waarden van de Grebbelinie en het bijbehorende landschap.

Cultuurhistorie en landschap

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

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:

- a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
 - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

De kernkwaliteiten voor het landschap Gelderse Vallei zijn als volgt:

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

Toetsing

De kleinschaligheid van het landschap is in het plangebied en de omgeving niet aanwezig. De omgeving wordt juist gekenmerkt door een vrij grootschalige, landschappelijke openheid. Onderhavig plan verandert niets aan het stelsel van beken, griften en kanalen. Dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten die samenhangen met de Grebbelinie. De genoemde kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei worden in dit bestemmingsplan afdoende beschermd.

Agrarisch

Op de kaart met de naam 'agrarisch' ligt het plangebied in een gebied dat is gezoneerd als 'Agrarische bedrijven'. In artikel 8.1 zijn voor die zoneringsregels omgenomen die in hoofdzaak gaan over de nieuwvestiging van agrarische bedrijven, omschakeling van grondgebonden veehouderijen naar

niet-grondgebonden veehouderij en de uitbreiding van bouwpercelen. Deze aspecten zijn niet aan de orde in dit bestemmingsplan. Daarmee is alleen lid 2 van het genoemde artikel relevant. Dat lid luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat bestemmingen en regels die voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.

Het bouwperceel in het plangebied is groter dan 1,5 hectare. Artikel 10.2 van de Interim Omgevingsverordening bepaalt echter: *een bouw- of gebruiksmogelijkheid die wordt geboden bij of krachtens een bestemmingsplan dat in werking is getreden op het moment dat deze verordening in werking treedt, dan wel bij of krachtens een bestemmingsplan waarvan voorafgaand aan dat tijdstip een ontwerp ter inzage is gelegd, mag, ondanks strijdigheid met deze verordening, van kracht blijven en kan in opvolgende bestemmingsplannen opnieuw geboden worden.*

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds een bouwperceel aangegeven van circa 2,2 hectare. Dit oppervlakte neemt met dit bestemmingsplan niet toe. Dit bestemmingsplan is op dit punt dan ook in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening .

Landelijk gebied

Op de kaart met de naam 'Landelijk gebied' ligt het plangebied in een gebied dat is gezoneerd als landelijk gebied. Artikel 9.4 bepaalt daarvoor in lid 2 en onderdeel a. het volgende:

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die: de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is

Toetsing

In de regels wordt voor de bedrijfswoning een nieuwe, maximale inhoudsmaat opgenomen die uitgaat van de reeds aanwezige boerderij. Deze boerderij is kenmerkend voor het landschap ter plekke. Daarmee is ook de vergrote (bedrijfs)woning landschappelijk goed inpasbaar.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Woudenberg 2030

In de structuurvisie Woudenberg 2030 geeft het gemeentebestuur zijn visie over de ruimtelijke invulling voor het wonen, werken en recreëren in Woudenberg voor de komende jaren tot 2030. De structuurvisie gaat uit van een sterke en multifunctionele agrarische sector. Daarover wordt het volgende opgemerkt.

De agrarische sector blijft een belangrijke functie in het buitengebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die dat wensen. Uitgaande van specifieke bedrijfs- en locatie omstandigheden kan uitbreiding van bouwvlakken, groter dan de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen, overwogen worden.

Er is ook een andere ontwikkeling waarneembaar in de agrarische sector. Geen uitbreiding en schaalvergroting, maar schaalverbreding, waarin agrariërs zich in toenemende mate en steeds professioneler toeleggen op kleinschalige economische nevenactiviteiten of lokaal geproduceerde (biologische) streekproducten. Met name deze schaalverbreding biedt mogelijkheden voor zowel de agrariër (aanvullende inkomsten op het agrarisch basisinkomen) als de recreant (versterking van het recreatieve karakter van het buitengebied). De gemeente Woudenberg biedt agrariërs de mogelijkheid voor een bredere invulling met recreatieve nevenactiviteiten.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgaande van de specifieke bedrijfsomstandigheden en rekening houdend met de omgevingskwaliteiten kan het bedrijf in het plangebied zich doorontwikkelen. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan reeds biedt.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuaspecten

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

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

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Voorzover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied altijd beperkt gebleven voor agrarisch gebruik en de bewoning van de aanwezige bedrijfswoning. Aanwijzingen dat er ter plaatse van de nieuwe gebouwen bodemverontreinigende activiteiten plaats hebben gevonden, zoals de aanwezigheid van olietanks, zijn niet voorhanden. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het vergroten van de bedrijfswoning zal verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling voorziet zowel in de uitbreiding van een milieubelastende functie (nieuwe bedrijfsbebouwing) als een uitbreiding van een milieugevoelige functie (uitbreiding bedrijfswoning). Dat laatste betreft echter alleen het aanpassen van de bouwmogelijkheden van een reeds aanwezige, milieugevoelige functie. Inwaartse

zoning is daarom niet aan de orde. Er is alleen sprake van uitwaartse zoning. Voor het geuraspect volgen de aan te houden afstanden voor het bedrijf in het plangebied uit de Wet geurhinder en veehouderij. De wijzigingen betreffen evenwel geen nieuwe gebouwen waar vee gehouden wordt, zodat de geuremissie van het bedrijf niet veranderd als gevolg van dit bestemmingsplan. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde woning van een derde op meer dan 350 meter afstand. Van de andere aspecten is geluid het maatgevende aspect. Daarvoor geldt een aan te houden afstand van 50 meter. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan. Milieuzoneringen staan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.1.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen

Planspecifiek

Dit plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.1.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Planspecifiek

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. De verkeersaantrekkende werking hiervan is dusdanig beperkt dat bij voorbaat worden aangenomen dat de effecten op de luchtkwaliteit daarvan lager zijn dan de projecten die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de lucht kwaliteit, zoals een woningbouwlocatie met 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Daarom kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat dit plan niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit en dat luchtkwaliteitsonderzoek daarom niet nodig is.

4.1.5 Externe veiligheid

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

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer, de Wet

ruimtelijke ordening en de Wabo de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

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

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en van transportassen voor gevaarlijke stoffen.

4.1.6 Milieueffectrapportage

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D (14) opgenomen: de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren en D (22.1) de oprichting, wijziging of uitbreiding van een industriële installatie bestemd voor de productie van elektriciteit, stoom en warm water. Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Op de gemeentelijke, archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied deels in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ingrepen in de bodem die groter zijn dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld geldt een onderzoeksplicht. Voor het overige kent het plangebied geen archeologische verwachting. Daar geldt in elk geval geen onderzoeksplicht.

Van de gedane en voorgenomen ingrepen is alleen de nieuw te bouwen loods groter dan 1.000 m². Deze loods is tevens deels gelegen binnen het gedeelte waarvoor een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Vooralsnog wordt voor de loods echter uitgegaan van een stroken- en/of palenfundering zonder kelders, kruipruimtes e.d., zodat de grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld niet meer dan 1.000 m² zullen beslaan. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Mocht het bouwplan veranderen dan zal specifiek onderzoek gedaan worden.

In het plangebied zelf zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle Grebbelinielandschap. Op het niveau van dat landschap betreft dit bestemmingsplan een beperkte herschikking van bestaande bouwmogelijkheden, die niet van invloed is op de waarden van het Grebbelinielandschap. Monumenten zijn niet aanwezig in het plangebied.

4.3 Ecologie

De locaties waar het bouwperceel uitgebreid wordt, betreffen of een reeds bestaand erf of intensief gebruikte cultuurgrond. De aanwezigheid van beschermde diersoorten valt hier niet te verwachten. De realisatie van de uitbreidingen kan zonder overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvinden.

Volgens het Groenbeleidsplan 2011 van de gemeente Woudenberg is de bomenrij langs de noordgrens van het erf in het plangebied een rij met waardevolle bomen (op particuliere grond). Deze bomen blijven behouden in de nieuwe situatie.



Figuur: Uitsnede van de kaart Lijn- en buselementen uit het Groenbeleidsplan 2011 met het plangebied globaal in rood aangeduid

Het plangebied ligt op ruime afstand van natuurgebieden die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn dan ook alleen te verwachten door de uitstoot van stikstof. Door de nieuwe bebouwing neemt de stikstofeffecten echter niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Negatieve effecten zijn dan ook niet aan de orde.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, zoals dat is aangewezen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

4.4 Waterparagraaf

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

Planspecifiek

Met dit bestemmingsplan wordt extra bebouwing opgericht in een agrarisch gebied, met relatief weinig bebouwing. Hemelwater kan en zal blijven infiltreren in de bodem. Waar dat niet mogelijk is zal het hemelwater, zoveel mogelijk oppervlakkig, worden afgevoerd richting de omliggende weilanden en sloten.

Op de grondwatertrappenkaart is te zien dat de hoogste grondwaterstand in het plangebied gemiddeld tussen de 40 en 80 cm zal liggen. Met deze grondwaterstand is het goed mogelijk de bebouwing te realiseren zonder dat grondwateroverlast zal ontstaan.

Rondom het plangebied zijn diverse sloten aanwezig en ten westen van het plangebied, op ongeveer 400 meter afstand, loopt het Valleikanaal. Door dit bestemmingsplan worden geen sloten of ander oppervlaktewater binnen het agrarisch bouwperceel gebracht.

Het plangebied is geheel gelegen in een waterbergingsgebied. Dit bestemmingsplan leidt echter niet tot een toename van bouwmogelijkheden. Daarmee leidt dit plan ook niet tot een afname van de mogelijkheden voor waterberging.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

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

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

5.1 Agrarisch

De geldende bestemming van het plangebied, de bestemming Agrarisch, is overgenomen. Vervolgens is de vorm van het bouwvlak binnen die bestemming aangepast op de beoogde situatie. De oppervlakte van het bouwvlak is hierbij ongewijzigd gebleven. Daarnaast is de aanduiding 'maximum volume (m³)' toegevoegd aan het aangepaste bouwvlak. Met deze aanduiding wordt voorzien in het grotere volume van de bedrijfswoning.

5.2 Overige bestemmingen en aanduidingen

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden hiermee beschermd. Ook zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' overgenomen. Voorts is, in verband met gewijzigde wetgeving, artikel 11, een bepaling opgenomen dat in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is eerder (als wijzigingsplan) toegezonden aan de provincie Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het concept van dit bestemmingsplan is niet toegezonden aan het Rijk. Met dit plan zijn geen nationale belangen in het geding zijn. In verband met inwerkingtreding Omgevings wet is besloten het vooroverleg en ontwerpfase gelijktijdig uit te voeren. Het plan zal dan in ieder geval worden toegezonden aan de provincie Utrecht en het waterschap Vallei en Veluwe.

6.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Andere, bebouwde percelen zijn op ruime afstand gelegen. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen.

6.3 Ontwerp

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

Bijlagen bij de toelichting

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Voskuilerdijk 2

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Voskuilerdijk 2' van de gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2019Vosdijk2-ow01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
5. paardenhouderij en paardenfokkerij;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond;

b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarische deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

1.10 antenne-installatie

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

1.11 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.15 bedrijfshoofd

degene die zijn hoofdberoep ter plaatse uitoefent en die een volledige of nagenoeg volledige dagtaak op het bedrijf heeft.

1.16 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.18 bestaand gebruik

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming .

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bijgebouw

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

1.28 containerveld

een (semi)-verhard terrein, waarop potplanten worden geteeld.

1.29 cultuurhistorische waarde

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

1.30 dagrecreatie

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

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.32 extensieve dagrecreatie

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

1.33 gebouw

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

1.34 gebruikgerichte paardenhouderij

alle vormen van paardenhouderij, al dan niet gecombineerd met het aanbieden van paardrijactiviteiten, die niet zijn gericht op agrarische productie.

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 kampeershuisje

een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.37 kampeermiddelen

niet als bouwvergunningplichtig bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.38 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van ieder kalenderjaar.

1.39 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.41 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

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

1.42 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.43 landschapselement

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

1.44 mestbassin

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

1.45 nevenactiviteit

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

1.46 normaal agrarisch gebruik

onder normaal agrarisch gebruik wordt onder andere verstaan:

- a. ploegen (niet diepploegen);
- b. woelen (verwijderen van verstoorde lagen);
- c. zaaiklaar maken;
- d. oogsten en rooien;
- e. stoppel bewerkingen;
- f. grasland woelen;
- g. planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).

1.47 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.48 opslag

Opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en/of zonder dat deze verhandeld worden.

1.49 paardenhouderij

een agrarisch bedrijf, gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden.

1.50 peil

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

1.51 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.52 ruimtelijke kwaliteitswinst

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

1.53 streekeigen producten

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek.

1.54 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, zoals:

- a. boog-, tunnel- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;
- f. tijdelijke kassen: kassen, die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt, maar die maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar bedraagt, worden opgericht en eenvoudig te monteren en te demonteren zijn.

1.55 voorgevellijn

de lijn gelegen:

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

1.56 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, de aard van de gewassen, de hoeveelheid grond en de inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.57 (vloer)oppervlakte

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

1.58 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een gebouw of bouwwerk

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
 - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
 - c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- en tevens voor:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
- alsmede voor:
- e. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - g. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

3.2 Bouwregels

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

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

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter;
- d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte per bedrijf 300 m²;
- e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter;
- f. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- g. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestsilo's en watersilo's, bedraagt 12 meter;
- h. de maximale hoogte van sleufsilo's bedraagt 3 meter;
- i. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m³, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- j. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- k. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
- l. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

3.2.2 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd,
- b. de inhoud van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b., en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de inhoud van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' is aangegeven, indien het bouwen alleen het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van bebouwing betreft die reeds aanwezige was op het moment van inwerkingtreding van het plan en het bouwvolume van die bebouwing niet wordt veranderd en/of vergroot;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

3.2.3 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen,

teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder i voor het vergroten van de inhoudsmaat van een mestopslagruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m³, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

3.3.2 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilos, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m³ en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens af te wijken vraagt het bevoegd gezag aan de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Afwijken buitenrijbaan

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- g. de buitenrijbaan is niet gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- h. de buitenrijbaan is niet gelegen binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- j. alvorens af te wijken vraagt het bevoegd gezag aan de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;

- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning wordt verleend voor een aaneengesloten periode van ten hoogste acht maanden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m² per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

3.4 Gebruiksregels

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

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- l. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- m. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- n. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- o. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- p. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- r. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Twee bedrijfshoofden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 3.4 voor het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. het afwijken leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.2 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder m ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft de realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;
- c. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van

- maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- d. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens af te wijken vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
 - e. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;
 - f. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - g. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m².

3.5.3 Afwijken gebruik indoor rijbanen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder n ten behoeve van het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- b. in vergelijking met het toegestane gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- c. de rijbaan wordt niet gebruikt in verenigings- en/of wedstrijdverband;
- d. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.16, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

3.6.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

3.6.3 Voorwaarden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1 onder b en c genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 3.6.3.

3.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

- e. Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
 - er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse;
 - wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 - alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
 - wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- de oppervlakte van een bouwvlak kleiner dan of gelijk aan 1,2 hectare mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- de oppervlakte van een bouwvlak dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, meer bedraagt dan 1,2 hectare mag met ten hoogste 25% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare;
- er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder e en f vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.3 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.4 Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over de onder a genoemde voorwaarde schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- d. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- e. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.5 Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur

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

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

4.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering

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

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 en/of lid 4.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;

- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

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

4.4.3 Voorwaarden

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

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

4.4.4 Strafbepaling

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

Artikel 5 Waterstaat - Waterbergingsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterberging.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het doelmatig functioneren van de waterberging door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende waterberging.

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

5.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.3 in acht is genomen;
- b. behoren tot het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het doelmatig functioneren van de waterberging door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende waterberging.

5.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 *Bouwen ondergrondse werken*

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

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

7.1.2 *Afwijken bouwen ondergrondse werken*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

7.1.3 *Bestaande afstanden en andere maten*

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- c. in het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 12.1 niet van toepassing.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Verwevingsgebied

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

8.1.1 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten tijde van de vaststelling van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', mag ten hoogste éénmaal met 30% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de reconstructiecommissie Gelderse Vallei/Utrecht-Oost;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. wijziging wordt slechts toegepast indien:
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- g. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- h. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

8.1.2 Kleinschalige nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- b. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
- c. andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. bezoekers- en cursuscentrum;
- e. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- f. opslag- en stallingsbedrijven;
- g. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, theeschenkerij, kanoverhuur en hieraan gelijk te stellen functies;
- h. agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals landbouw-mechanisatiebedrijven, een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- i. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- j. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- k. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker;
- l. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde nevenactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- n. ontheffing wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- agrarisch hobbybedrijf';
- o. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet worden vergroot;
- p. binnen een bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte

van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

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

Afmetingen

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

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

11.2 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder lid 11.1 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning 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.

12.2 Gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 een 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het Voskuilerdijk 2 van de gemeente Woudenberg.

De volledige naam is de aanhaaltitel.