



Bestemmingsplan "Hoofdweg 159, Zegveld"

Rombou
Bezoekadres : 
Postadres : 

Datum : 28 november 2023

Status : ontwerp
Projectleider 
Telefoon 
E-mail : 

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding tot het plan	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Coördinatieregeling	10
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 3	Beleidskader	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	28
3.3	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	43
4.1	Bedrijven en milieuzonering	43
4.2	Geur	45
4.3	Bodem	48
4.4	Geluidhinder	51
4.5	Luchtkwaliteit	52
4.6	Externe veiligheid	54
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	57
4.8	Ecologie	59

4.9	Water	66
4.10	Verkeer en parkeren	68
4.11	Vormvrije MER-beoordeling	69
Hoofdstuk 5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
5.1	Economische uitvoerbaarheid	72
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
Bijlagen		
Bijlage 1	Bestaande situatie bruto oppervlaktes	
Bijlage 2	Tekening woning met logiesruimte	
Bijlage 3	Tekening gebouw Bed and Breakfast	
Bijlage 4	Tekening stal en kantoor	
Bijlage 5	Bodemonderzoek	
Bijlage 6	Aeriusberekening	
Bijlage 7	Natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 8	Watertoets	
Bijlage 9	Ontwerp omgevingsvergunning	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	204
Artikel 1	Begrippen	204
Artikel 2	Wijze van meten	210
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	211
Artikel 3	Agrarisch met waarden	211
Artikel 4	Wonen -1	212
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	215
Artikel 6	Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon	219
Artikel 7	Waarde - Openheid	221
4	Hoofdweg 159, Zegveld	

Hoofdstuk 3	Algemene regels	223
Artikel 8	Anti-dubbelregel	223
Artikel 9	Algemene bouwregels	224
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	225
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	228
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	233
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	235
Artikel 13	Overgangsrecht	235
Artikel 14	Slotregel	237
Bijlagen		
Bijlage 1	Positieve lijst bedrijfsdoeleinden	
Bijlage 2	Compensatieregeling	
Bijlage 3	Mogelijkheden ruimte voor ruimte-regeling	
Bijlage 4	Afwijkende goothoogte	
Bijlage 5	Sloop bijgebouwen (deels)	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het plan

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Hoofdweg 159 in Zegveld. Dit betreft een klein gemengd agrarisch bedrijf waar in het verleden rundvee, schapen en varkens werden gehouden. Het bedrijf heeft de beschikking over een bedrijfswoning en enkele (agrarische) gebouwen. Bij de locatie hoort circa 5 hectare landbouwgrond dat in gebruik is als weiland.

Momenteel worden er op het bedrijf nog enkele schapen en runderen gehouden. Het toekomstig gebruik van het weiland is gebaseerd op het beheer van de gronden met schapen en runderen.

Gelet op de omvang van het bedrijf is er feitelijk sprake van hobbymatig agrarisch gebruik. Door de gewijzigde bedrijfsvoering is het gebruik van een aantal bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Een bestemmingswijziging biedt de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsgebouwen te gebruiken voor andere functies. Eén ander is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied, Woerden, Kamerik, Zegveld van de gemeente Woerden (artikel 32.1).

Bij de gemeente is een verzoek ingediend waarin primair is verzocht om de bestemming van het perceel aan de Hoofdweg 159 in Zegveld van 'Agrarisch met landschappelijke waarden' te wijzigen in 'Wonen'. Secundair is verzocht om in te stemmen met de volgende activiteiten / ontwikkelingen op het perceel:

- Logies in de woning (gebruik van de woning)
- Reisbureau (bedrijfsactiviteit)
- Bed and Breakfast (bouwactiviteit / bedrijfsactiviteit)
- Hobbymatige agrarische activiteiten

De gemeente ziet ruimtelijk geen bezwaren om de bestemming te wijzigen in Wonen omdat er maar weinig agrarische bouwvlakken aanwezig zijn aan deze zijde van de Hoofdweg. Het bouwvlak wordt al meer dan 10 jaar niet meer gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. De aanwezige bebouwing is ook niet meer geschikt

voor een doelmatige bedrijfsvoering. Daarbij komt ook dat het in onderhavig geval gaat om een bouwvlak voor een klein agrarische bedrijf en niet voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

De gemeente heeft schriftelijk laten weten onder voorwaarden in te stemmen met de bestemmingswijziging in Wonen met de aanduiding 'Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Binnen de woonbestemming is het vervolgens bij recht toegestaan om logies in de woning te hebben. Als ondergeschikte nevenactiviteit is het mogelijk om in een ruimte van maximaal 100 m² een reisbureau te exploiteren, mits het reisbureau wordt gerund door de bewoner van het perceel. Ook de Bed and Breakfast is binnen de woonbestemming mogelijk als een ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij de totale oppervlakte van alle nevenactiviteiten maximaal 500 m² bedraagt.

Omdat het perceel in de nieuwe situatie de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' krijgt, zijn in de bestaande gebouwen en de daaraan grenzende gronden hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in verband de wijziging van de bestemming van het perceel in Wonen en het toekennen van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'.

Voor de gewenste activiteiten / ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen noodzakelijk is, zal op grond van de coördinatieverordening Woerden, gelijktijdig een omgevingsvergunning bouwen in procedure worden gebracht.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Hoofdweg 159 in Zegveld tussen Woerden en Zegveld in. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Kamerik, sectie h, nummer 94. In het rechter plaatje van de volgende afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven. Het rechter plaatje geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.



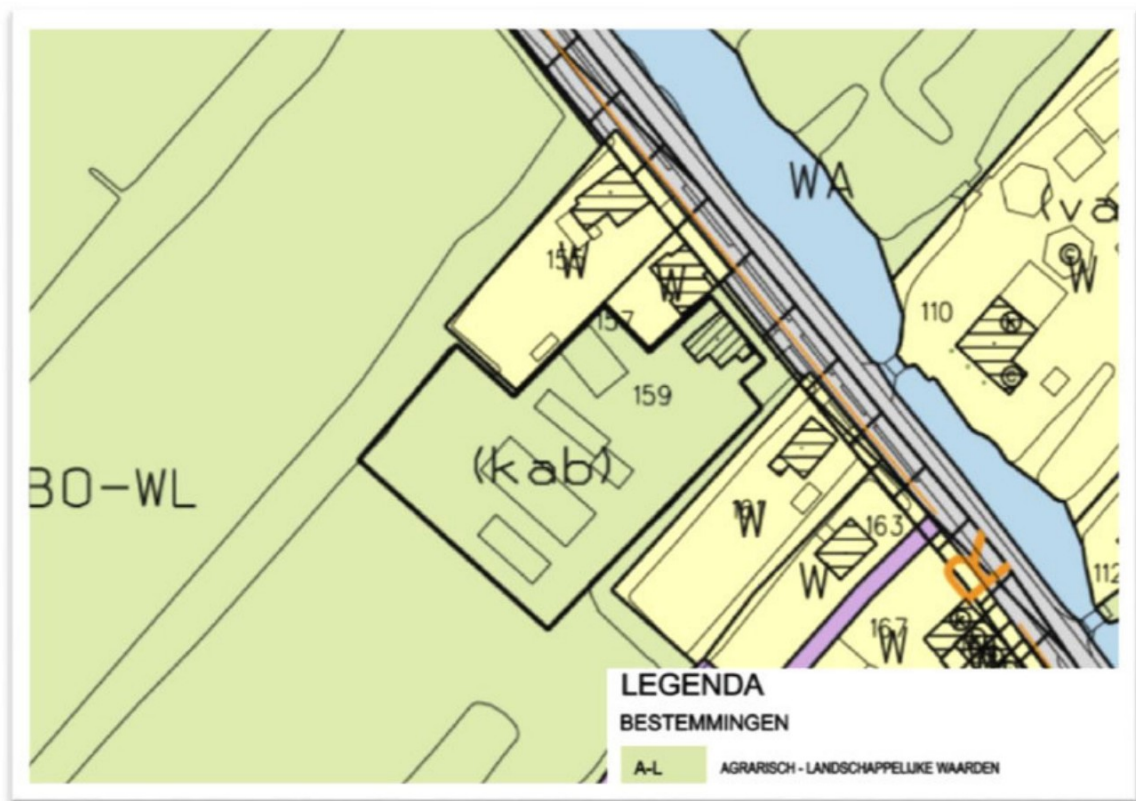
Afbeelding 1: ligging plangebied in het buitengebied van Zegveld (links) en de globale begrenzing van het plangebied (rechts)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bijbehorende verbeelding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012). De gronden zijn bestemd als (A-L) Agrarisch-Landschappelijke Waarden. De bedrijfslocatie heeft de beschikking over een bouwvlak en de bedrijfswoning is als zodanig aangeduid.

In afbeelding 2 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

Agrarisch - Landschappelijke Waarden

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke Waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij enkel als duurzame neventak), extensieve openluchtrecreatie, ander gebruik als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering en bijbehorende voorzieningen. Tevens zijn de gronden aangewezen voor de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden (openheid en karakteristiek verkavelingspatroon) en de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen dan de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ter plaatse van de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvoor gebruiks- en bouwregels zijn opgenomen in de regels.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming

'Agrarisch-Landschappelijke Waarden' te wijzigen in 'Wonen' met de aanduiding 'Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt echter geen gebruik gemaakt omdat de regels van het moederplan onverkort van kracht blijven.

In het moederplan is het begrip 'ondergeschikte nevenactiviteiten' opgenomen (artikel 1, lid 44). Deze luidt als volgt: "ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen".

De begripsbepaling geeft aan dat sprake moet zijn van een ondergeschikt bestandsdeel van de activiteiten van een bedrijf. In de voorliggende situatie gaat het echter om 'ondergeschikte nevenactiviteiten' bij een woning. Omdat de begripsbepaling niet toeziet op het toestaan van 'ondergeschikte nevenactiviteiten' bij een woning, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de regels van dit bestemmingsplan zal een op de voorliggende situatie toegespitste begripsbepaling worden opgenomen.

Ten aanzien van de toetsing van het voorliggende plan zal worden aangesloten bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Coördinatieregeling

De coördinatieregeling op grond van Coördinatieverordening Woerden 2012 wordt toegepast (conform artikel 3.30 Wro). Deze regeling maakt het mogelijk om de bestemmingsplanherziening en de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig te behandelen.

Artikel 3.31, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt dat onderhavige bestemmingsplanherziening en de bijbehorende aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme voorbereidingsprocedure) moet worden voorbereid.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling, waarbij ook de ruimtelijke randvoorwaarden en de landschappelijke inpassing aan bod zullen komen. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de relevante milieuonderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Landschap

Het buitengebied van de gemeente Woerden vormt een belangrijk onderdeel van het Groene Hart. Met name het gebied rond Kamerik en Zegveld is een bijzonder en mooi landschap dat al sinds de Middeleeuwen gevormd is door met name de melkveehouderij.

De kernkwaliteiten van het gebied zijn:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met een hoog percentage waterland;
- veenweidekarakter.

Binnen de hierboven geschetste hoofdzonering is een fraai landschap aanwezig, dat opvalt door de veelheid aan cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren. De cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis is in het huidige buitengebied nog goed waarneembaar en daarmee in hoge mate bepalend voor de landschappelijke waarden.

Van belang hierbij is de duidelijke landschappelijke relatie tussen de wegen, ontginningslinten, dijken/ kades en waterlopen. Onderscheidende structuren vormen de waterlopen en kaden, die gelegen zijn tussen de verschillende ontginningsgebieden. Verspreid over het totale gebied liggen een groot aantal kleine landschapselementen. Het betreft met name geriefhoutbosjes, die vanuit een vroeger functionele waarde (bijvoorbeeld voor gebruikshout) nu vooral een cultuurhistorisch en ecologische waarde hebben.

Bebouwing

Op het perceel aan de Hoofdweg 159 in Zegveld zijn een 6-tal gebouwen en een afdak aanwezig. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: aanwezige bebouwing

De bebouwing op het perceel bestaat uit:

1. Bedrijfswoning;
2. Carport;
3. Loods voor de stalling van werktuigen en opslag van materialen en machines;
4. Oude varkensstal voorzien van zonnepanelen;
5. Oude koeienstal voor opslag van hooi en stro, de winterstalling van rundvee en aflammerruimte voor schapen;
6. Romneyloods voor de winterstalling van de schapen en aflammerruimte;
7. Afdak.

In de onderstaande tabel zijn de oppervlakten van de verschillende gebouwen en bouwwerken weergegeven.

Tabel 1: oppervlak bedrijfsgebouwen bestaande situatie 2023

Gebouw	Oppervlakte in m ² (afgerond)
Carport	49
Loods	122
Oude varkensschuur	189
Oude koeienstal	289
Romney-loods	141
Afdak	50

De gemaatvoerde tekening van de aanwezige bebouwing is opgenomen als bijlage 1.

Het afdak en de uitbreiding van de carport zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Dat geldt ook voor de renovatie van de gehele oude varkensstal en de renovatie van de oude koeienstal. Bij de renovatie / herbouw is de oppervlakte van oude varkensschuur met 42 m² toegenomen en de oude koeienstal met 24 m².

Perceel

Aansluitend aan de bedrijfskavel liggen 2 percelen grasland met een totale oppervlakte van circa 5 hectare. Zie ook afbeelding 4. Het grasland wordt gebruikt voor het weiden van de zoogkoeien met kalveren en de schapen.



Afbeelding 4: Perceel Hoofdweg 159 in Zegveld met bijbehorende landbouwgrond (blauw gemarkeerd aangegeven)

Milieutoestemming

Voor de locatie Hoofdweg 159 te Zegveld is op 19 januari 1993 een Hinderwetvergunning verleend. Inmiddels is de oprichtingsvergunning overgegaan in het activiteitenbesluit. De vergunde dierenaantallen zijn herleidbaar op de bij de vergunning behorende plattegrond tekening.

In de onderstaande tabel is het aantal dieren en de daarbij behorende ammoniakemissie weergegeven:

Tabel 2: vergund dieren obv Hinderwetvergunning 19 januari 1993

Diersoort	Rav-code	Aantal dieren	Nh3 in kg /plaats/jaar	Nh3 emissie in kg totaal/jaar
Schapen	B 1.100	25	0,7	17,5
Melkkoeien	A 1.100	23	13	299
Jongvee	A 3.100	10	4,4	44
Totaal				360,5

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

Het agrarisch bedrijfsmatig gebruik van de locatie aan de Hoofdweg 159 in Zegveld is jaren geleden al beëindigd. Om die reden wordt de bestemming van de locatie gewijzigd in 'Wonen'. Om de economische dynamiek op het platteland te behouden kent de gemeente de mogelijkheid om een locatie met gebouwen, die oorspronkelijk een agrarisch doel hadden, te gebruiken voor nieuwe functies. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan planologisch - juridisch geregeld door het opnemen van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' (vab).

De vab-bestemming de mogelijkheid om hobbymatig dieren te houden, maar dus ook nieuwe (niet aan agrarische activiteiten gerelateerde) functies. Deze nieuwe functies mogen conform het vab-beleid een gezamenlijke oppervlakte beslaan van maximaal 500 m². Ook dient de hoofdbewoner van de woning deze ondergeschikte nevenactiviteiten te exploiteren. Ten behoeve de toegestane nieuwe functies (zoals bed & breakfast, kantoorruimte en hobbymatige agrarische activiteiten) is herbouw toegestaan.

De nieuwe functies bestaan uit het bieden van één logieruimte in de woning, het bieden bed and breakfast in een bijgebouw en een kantoorfunctie. De nieuwe activiteiten worden door de hoofdbewoner uitgevoerd.

Hierna worden deze nieuwe functies nader omschreven.

2.2.2 Sloop bebouwing

Het afdak van 50 m² en de uitbreiding van de carport met 26 m² zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Dat geldt ook voor de renovatie van de gehele oude varkensstal en de renovatie van de oude koeienstal. Bij de renovatie / herbouw is de oppervlakte van oude varkensschuur met 42 m² toegevoegd en de oude koeienstal met 24 m².

Initiatiefnemer sloopt het afdak van 50 m² en de complete carport van 49 m². Ter compensatie van de toegevoegde oppervlakte van de oude varkensschuur en oude koeienstal, alsmede ter compensatie van de toegevoegde volume van de oude koeienstal zal circa 108 m² aan bebouwing extra worden gesloopt. Deze extra sloop bestaat uit:

- 1 spantvak van de oude koeienstal = 57 m²;
- 2 spantvakken van de romneyloods = 28 m²
- carport = 23 m² (voor de compensatiemeters is alleen gerekend met het vergunde deel van de carport).

Als bijlage 5 bij de regels is een tekening opgenomen waarop de sloop van de bebouwing is aangegeven.

De ontwerp omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing wordt gecoördineerd met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

2.2.3 Logies in de woning

Gebruik

In de (voormalige) bedrijfswoning is één logiesruimte gerealiseerd ten behoeve van de verhuur aan recreanten/toeristen. De logiesruimte is inpandig in de woning en kan niet als zelfstandig woonruimte fungeren. Door middel van een binnendeur is vanuit de woning toegang tot de logiesruimte.

De woning heeft in totaal een woonoppervlakte van circa 170 m² (incl. serre). Hiervan is circa 81 m² in gebruik voor het bieden van logies. Gezien deze oppervlakte is de logiesruimte een ondergeschikt bestandsdeel van de woning.

In de onderstaande afbeelding is het woongedeelte geel gemarkeerd weergegeven. Dit betreft in totaal een oppervlakte van circa 89 m².



Afbeelding 5: woon- en logiesruimte

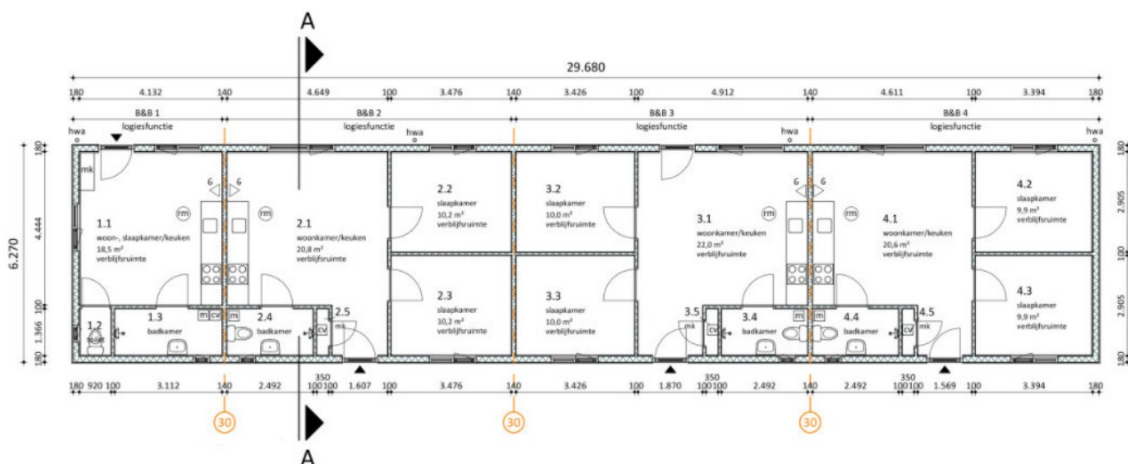
Omdat de oppervlakte van de logiesruimte kleiner is dan de oppervlakte van het woongedeelte, is er sprake van een ondergeschikte logiesfunctie ten opzichte van het wonen. De gemaatvoerde tekening van de woning en de logiesruimte is als bijlage 2 bij deze toelichting.

Met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' (vab) is het bij recht toegestaan om logies in de woning te hebben, waarbij als voorwaarde geldt dat het een ondergeschikte nevenactiviteit bij het wonen betreft en dat de logies een ondergeschikt bestandsdeel uitmaken van de woning. Hieraan wordt in de nieuwe situatie voldaan.

2.2.4 Bed and Breakfast

Gebruik

De oude varkensstal (nr. 4 in afbeelding 3) wordt in gebruik genomen voor de verhuur van vier bed and breakfastkamers. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 187 m². In de onderstaande afbeelding is de nieuwe indeling van de oude varkensstal voor de bed en breakfast activiteit weergegeven. Op het dak van het gebouw liggen 36 zonnepanelen.



Afbeelding 6: bed and breakfastkamers

Conform het vab-beleid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) is het hebben van bed and breakfastkamers buiten de woning mogelijk. Voorwaarde is dat het college een omgevingsvergunning verleent voor het afwijken van regels ruimtelijke ordening en dat het een ondergeschikte nevenactiviteit betreft bij het wonen.

De ondergeschiktheid van de nevenactiviteiten wordt getoetst aan de oppervlakte die hiervoor in gebruik is. Binnen de vab-aanduiding is dat maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing.

De in gebruik zijnde oppervlakte betreft 187 m² en is dus ruim minder dan deze maximale oppervlaktemaat. Daarom kan worden gesteld dat aan de voorwaarde van ondergeschiktheid wordt voldaan. De overige voorwaarden waaraan een bed and breakfast conform het gemeentelijk beleid moet voldoen, zijn:

- aangesloten bij een recreatieorganisatie;
- bedrijfsmatige exploitatie;
- gezamenlijke oppervlakte vab niet vergroot;
- hoogte niet meer dan 3 respectievelijk 6 of niet meer dan bestaande;
- omliggende agrarische bedrijven;
- Hoeveelheid extra verkeer;
- Parkeren op eigen terrein;
- Geen buitenopslag;
- Qua aard en schaal passend bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving;
- Geen detailhandel.

Initiatiefnemer sluit zich aan bij een recreatieorganisatie en zal de bed and breakfast bedrijfsmatig exploiteren. De kamers worden gerealiseerd in een bestaand gebouw dat voldoet aan de gestelde maatvoering.

In hoofdstuk 4 is beoordeeld dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd door deze nieuwe functie en dat de toename van het verkeer, ten opzichte van de situatie dat de locatie in gebruik was als agrarisch bedrijf, beperkt is. Op het eigen erf is meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gezien de kleinschaligheid van deze nevenfunctie kan worden gesteld dat deze qua aard en schaal passend is bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving. Tot slot vindt er geen buitenopslag en detailhandel plaats.

Omdat aan de voorwaarden van het VAB-beleid wordt voldaan en de functie ondergeschikt is aan het wonen, omt initiatiefnemer in aanmerking voor de vergunning voor deze nevenfunctie.

Bouwen

Om de oude varkensstal te veranderen in bed en breakfastkamers is aanpassing / herbouw van het gebouw noodzakelijk. Conform de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing is herbouw mogelijk. In de oude varkensstal heeft initiatiefnemer inmiddels voorbereidingen gestart voor het realiseren van 4 bed and breakfast verblijven.

De ontwerp omgevingsvergunning voor de verbouw van de oude stal in bed and breakfastkamers wordt gecoördineerd met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

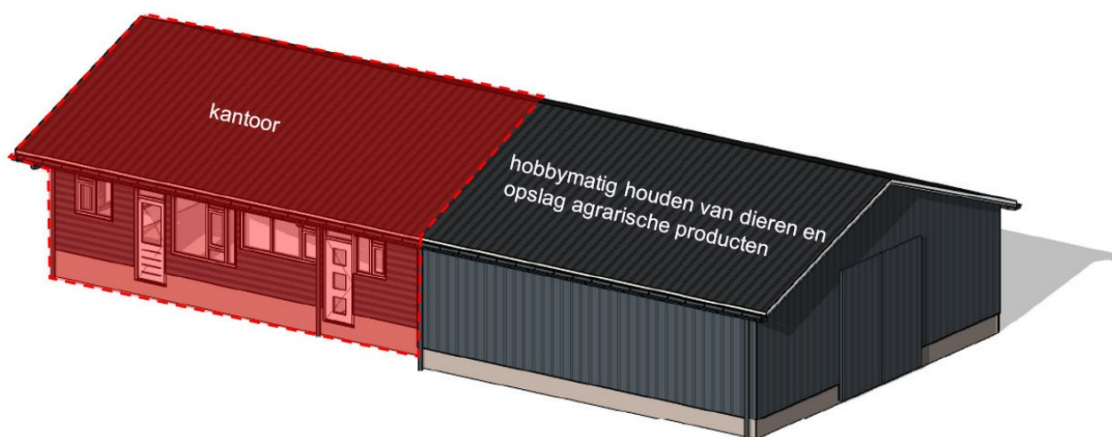
Zie voor de nieuwe situatie ook de bijgevoegde bouwtekening, opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

2.2.5 Reisbureau

Gebruik

Initiatiefnemer heeft met zijn zoon een klein reisbureau dat is gespecialiseerd in agrarische reizen. Bij het reisbureau zijn geen andere medewerkers in dienst. In het achterste gedeelte van de oude koeienstal wil initiatiefnemer een kantoor- / kantineruimte realiseren ten behoeve van het reisbureau (gebouw 5 in afbeelding 3). Het gedeelte dat in gebruik genomen zal worden als kantoor ten behoeve van het reisbureau heeft een oppervlakte van 96,7 m². In de onderstaande afbeelding is

aangeven welk gedeelte van de oude koeienstal in gebruik genomen zal worden als kantoor (rood gemarkeerd).



Afbeelding 7: kantoor t.b.v. reisbureau

Conform het vab-beleid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) is het bieden van commerciële dienstverlening, als het een ondergeschikte nevenactiviteit betreft bij het wonen, toegestaan onder de voorwaarde dat de oppervlakte voor deze activiteit maximaal 100 m² bedraagt en degene die de dienstverlening aanbiedt woonachtig is op het perceel.

De exploitatie van een reisbureau kan onder de noemer 'commerciële dienstverlening' vallen. Voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Bouwen

Om een deel van de koeienstal geschikt te maken om als kantoor te kunnen fungeren is een verbouwing van deze ruimte noodzakelijk.

De ontwerp omgevingsvergunning voor de bouwkundige aanpassingen aan de stal wordt gecoördineerd met het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

Zie voor de nieuwe situatie ook de separaat bijgevoegde bouwtekening, opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

2.2.6 Hobbymatige agrarische activiteiten

Bij de locatie van initiatiefnemer hoort circa 5 hectare aan landbouwgrond. Ten behoeve van het onderhoud van deze grond en de karakteristieke beweiding van het land binnen de grenzen van het Groene Hart wil initiatiefnemer hobbymatig enig vee aanhouden.

Binnen de bestemming Wonen met de gebiedaanduiding vrijkomende agrarische bebouwing zijn in de bestaande bebouwing en de daaraan grenzende gronden hobbymatige agrarische activiteiten toegestaan.

Het voorste gedeelte van de oude koeienstal zal in de toekomstige situatie worden gebruikt als dierverblijf voor een aantal runderen (zoogkoeien en jongvee) alsmede voor de opslag van onder andere hooi en stro. In de lammerperiode zullen in dit gebouw (indien nodig) enkele aflammerhokken worden gerealiseerd.

De Romney-loods (gebouw 6 in afbeelding 3) wordt in de toekomstige situatie gebruikt voor het huisvesten van maximaal 50 schapen. Vanuit het achterliggende weiland kunnen de schapen de loods gebruiken als schuilplaats bij slecht weer. In het voorjaar wordt de Romney-loods ook gebruikt als aflammerruimte. Omdat de aflammerruimte in de Romney-loods beperkt is, zal het aflammeren als 'overloop' ook in de oude koeienstal plaats kunnen vinden.

Het gezamenlijke oppervlak voor hobbymatig agrarisch gebruik (loods, oude koeienstal gedeeltelijk, Romney-loods) bedraagt circa 367 m².

Het hobbymatig agrarisch gebruik van de gebouwen en de achterliggende weilanden is planologisch met het toekennen van de aanduiding 'vab' geregeld.

2.2.7 Planologisch

Door middel van de voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming Agrarisch-Landschappelijke Waarden gewijzigd in de bestemming Wonen met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' (vab).

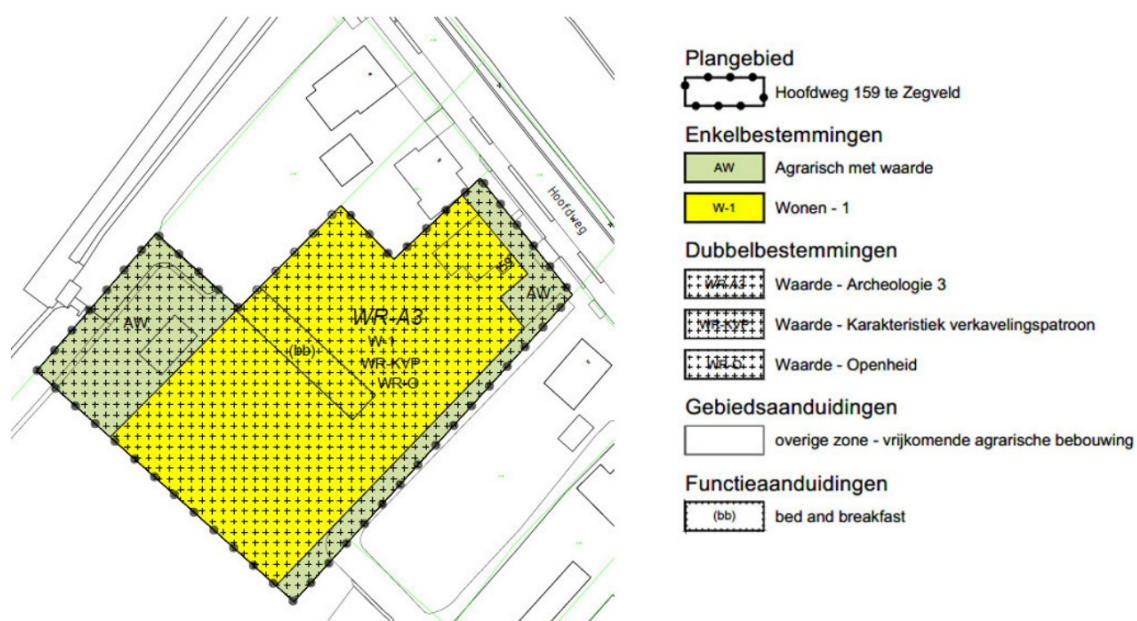
Hierbij wordt aangesloten bij de wijzigingsbevoegdheid artikel 32.1, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het agrarisch bouwvlak krijgt ter plaatse van bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden de bestemming Wonen-1 met de aanduiding specifieke vorm van wonen -1 - vrijkomende agrarische bebouwing, de overige

gronden binnen het bouwvlak krijgen de aangrenzende agrarische bestemming (zonder bouwvlak):

- Het aanduidingsvlak van de (voormalige) bedrijfswoning zal worden aangeduid als “burgerwoning”:
- Er is één woning toegestaan.

In afbeelding 8 is de nieuwe verbeelding weergegeven waarbij de bestemming is gewijzigd naar Wonen - 1 met de gebiedsaanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing'. Een deel van het agrarisch bouwvlak aan de noordwestzijde is wegbestemd.



Afbeelding 8: verbeelding toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zijn de bestemming 'Wonen-1' en de regels voor 'vrijkomende agrarische bebouwing' van toepassing. Voor een klein deel blijft de bestemming 'Agrarisch met Waarden' van kracht. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon' en 'Waarde - Openheid' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden in de bodem en het verkavelingspatroon en de openheid van het landschap. De functieaanduiding 'bed and breakfast' is op het gebouw met de 4 bed and breakfast kamers gelegd. Het gebruik van dit gebouw voor deze functie is hiermee planologisch geregeld.

Ten aanzien van de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de regels van de genoemde bestemmingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen, waarbij deze op onderdelen is aangevuld / aangepast om het planvoornemen

juridisch - planologisch goed te regelen. Bijvoorbeeld door het opnemen van de functieaanduiding 'bed and breakfast' op de schuur waarin deze nevenactiviteit wordt ondergebracht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen.

De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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.

Ad 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

Ad 2 Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life.

Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

Ad 3 Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Ad 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschild tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel

mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Toetsing

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleine ontwikkelingen op perceelsniveau. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Wél valt op te merken dat de functiewijziging en het opnemen van de aanduiding 'vrijkomend agrarisch bedrijf' de kenmerken en identiteit van het gebied goed doen. Initiatiefnemer zal de circa 5 hectare land op hobbymatige wijze blijven gebruiken voor het houden van vee. Juist in de veenweidegebieden is dit gebruik karakteristiek voor het landschap. Gesteld kan worden dat het plan hiermee een positieve bijdrage levert aan de cultuurhistorische waarden van het landschap.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca,

alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

Toetsing

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is van toepassing bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro).

Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt een plan voor de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In het voorliggende plan is alleen sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij geen sprake is van het toevoegen van een extra woning. De gewenste ondergeschikte nevenactiviteiten worden gerealiseerd in bestaande bebouwing waardoor deze activiteiten geen extra ruimtevraag opleveren.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor een verdere toetsing aan de ladder achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

-
- waarin Stad en land gezond zijn;
 - die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
 - waarin Duurzame energie een plek heeft;
 - met Vitale steden en dorpen;
 - die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
 - met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
 - die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen.

Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Toetsing

Bodemdalingsgevoelig gebied

Het plangebied is aangewezen als ‘bodemdalingsgevoelig gebied’. De provincie Utrecht heeft voorkeur om in dergelijke gebieden geen nieuwe bouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Indien er toch in deze gebieden gebouwd wordt, dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de draagkracht van de bodem.

In de voorliggende situatie is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe bouwlocatie. Het betreft een bestaand erf van een voormalige veehouderij.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten speelt de draagkracht van de bodem een rol. De toetsing hiervan vindt plaats bij de beoordeling van het bouwplan.

Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. Hierbinnen wordt gewerkt aan gevolgenbeperking bij overstromingen. Dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aangezien het een bestaande situatie betreft.

Landschap Groene Hart

Het plangebied behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust en stilte.

De provincie Utrecht heeft de ambitie om de kernkwaliteiten van de landschappen te behouden en doorontwikkelen. De voorgenomen functiewijziging heeft geen negatieve gevolgen voor het karakteristieke profiel. De kernkwaliteiten worden niet aangetast. De ontwikkeling heeft, gelet op de aard en omvang, ook geen invloed op de hiervoor genoemde samenhangende stelsels.

Omdat de locatie de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' krijgt is het planologisch toegestaan om hobbymatig dieren te blijven houden. Initiatiefnemer zal de bijbehorende weilanden blijven gebruiken voor het weiden van het vee. Hierdoor blijft het karakter van het veenweide landschap behouden.

CHS-Agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap ligt in het Groene Hart en op de Utrechtse Heuvelrug. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, is het van belang dat cultuurhistorische waarden bij de planontwikkeling een rol spelen. Met onderhavige planontwikkeling wordt de polderstructuur, alsmede de sloten en het bebouwingslint gerespecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie in lijn is

met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Toetsing

Artikel 9.10 uit de Interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (2021) geeft aan dat er een mogelijkheid is om de functie van een (voormalig) agrarisch bedrijfsterrein naar een woonfunctie om te zetten. Deze mogelijkheid is ook aanwezig in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (2008, herziening 2012) in art. 32.1. Er zijn vier voorwaarden waaraan voldaan moet worden binnen het artikel in de interim omgevingsverordening.

- a. Het bouwterrein is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwterrein ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw.

De bebouwing op het terrein is niet uitgerust voor de grondgebonden landbouw.

- b. De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt.

De landschappelijke waarden blijven behouden. De huidige situatie blijft gehandhaafd, er wordt niets bijgebouwd. Het karakter van het veenweide gebied blijft behouden omdat de initiatiefnemer de bijbehorende weilanden zal gebruiken voor het weiden van (hobbymatig) vee. De polderstructuur, sloten en het bebouwingslint worden gerespecteerd met dit plan.

- c. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. In de directe omgeving van het terrein liggen geen agrarische bedrijven. Daarnaast wordt er geen nieuwe woning gebouwd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarom niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

- d. Een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Door de wijziging van de agrarisch-landschappelijke bestemming naar een woonbestemming komt er op de woonbestemming een VAB-aanduiding. Deze aanduiding geeft mogelijkheden voor het realiseren van nevenactiviteiten aan huis. Deze zijn begrensd in het aantal vierkante meters, zodoende blijft het ondergeschikt aan de woonfunctie.

Verder blijkt uit kaart 3 'Watersysteem kaart 2' dat het plangebied in overstroombaar gebied ligt. Daarbij wordt in artikel 2.10 gesteld dat er rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs geldt dit ook voor

individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt binnendijs waardoor dit artikel voor onderhavig plan niet van toepassing is.

Op kaart 5 'Watersysteem kaart 4' staat aangegeven dat het plangebied in 'gebied dempen oppervlaktewaterlichamen' ligt. In dit gebied is het verboden om zonder ontheffing geheel of gedeeltelijk oppervlaktewateren te dempen, tenzij de activiteit is toegelaten op grond van artikel 2.35 en 2.36 van de Interim Omgevingsverordening. Daarnaast geldt hier ook een specifieke zorgplicht met betrekking op oppervlaktewaterlichamen. Het initiatief is niet van invloed op watergangen; de bestaande sloten worden gehandhaafd.

Volgens kaart 16 'Cultuurhistorie en landschap kaart 2' ligt het plangebied in het landschap Groene Hart. Ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Het voorliggende plan betreft de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Met deze functiewijziging zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden. Met de functieaanduiding 'vab' blijft het mogelijk om hobbymatig vee te laten grazen op de veenweidegronden. Hiermee wordt een belangrijke kernkwaliteit van het landschap juist gehandhaafd.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Woerden

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Woerden de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie zorgt voor een samenhangend kader waarin alle ruimtelijk relevante thema's betrokken zijn, variërend van milieu tot bodem, van openbare ruimte tot wonen en van landschap tot energieopwekking. De omgevingsvisie beschrijft de uitgangspunten en de 'Waarden van gemeente Woerden' die de basis zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met behulp van de volgende vier ontwerpprincipes dienen de beschreven uitgangspunten en waarden concreet te worden gemaakt bij het maken van ruimtelijke plannen:

- Meervoudig ruimtegebruik
- Flexibiliteit
- Gebiedsgericht en met menselijke maat

-
- Gezonde leefomgeving

Het landschap is het vertrekpunt voor deze Omgevingsvisie. De gemeente wil de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en benutten. Dit betekent niet dat alles bij het oude blijft, maar dat bij veranderingen aansluiting gezocht moet worden bij de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De kerndoelstelling op het gebied van landbouw, natuur en recreatie is om het buitengebied van Woerden, het landschap van het Groene Hart, op een duurzame manier te onderhouden en benutten. Deze doelstelling bestaat uit 4 onderdelen:

- Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten beschermen en benutten;
- De recreatieve waarde en toegankelijkheid van het landschap en het buitengebied vergroten;
- Een economisch vitale en duurzame landbouwsector als groot beheerder van ons veenweidelandschap;
- De biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het landelijk gebied versterken, waarbij ingezet wordt op zowel mitigatie als adaptatie.

Veranderingen dienen aan te sluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van de gemeente. Van de 'dynamische' oeverwal en het 'trage' veenweidegebied worden de landschappelijke karakteristieken ingezet als sturende principes bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor een aantal onderwerpen en gebieden wordt op dit moment voorzien dat nadere uitwerking in een programma nodig is om keuzes af te wegen. Een van de programma's betreft Het Goud van Woerden.

Het goud van Woerden

De leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied staat onder druk. Dit programma heeft betrekking op het opnieuw nadenken over de (onder andere economische) waarde van het buitengebied. Er zal in overleg met betrokken overheden, belangenpartijen en gebruikers een concretere uitwerking worden gemaakt van de benodigde keuzes en koers. Ontwikkelingen in het buitengebied en keuzes voor de landbouw hangen nauw samen. Dit zijn economische ontwikkelingen voor de sector, het landelijk beleid en regels op het gebied van stikstof en agrarisch gebruik. Aan de andere kant spelen ook bodemdaling, droogte én wateroverlast, landschap, natuur, energieopwekking en recreatie een cruciale rol bij het maken van keuzes voor de toekomstige landbouw.

Zoals in dit hoofdstuk eerder is beschreven tast het plan de landschappelijke en

cultuurhistorische kwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Recreatie

In Woerden wordt recreatie gezien als een economische drager van het gebied en leeft de wens om het aanbod van kleinschalige en extensieve dag- en verblijfsrecreatie te versterken door het verruimen van de mogelijkheden voor pensions, bed & breakfast en recreatief verblijf bij agrariërs, het verbeteren van routestructuren, het ruimer toelaten van horeca-uitingen en picknickplaatsen aan deze routes en het verruimen van de regels voor recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven.

Een belangrijk punt is een soepelere regelgeving, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor recreanten en toeristen. Ook met het oog op het gegeven dat het buitengebied deel uitmaakt van het Groene Hart, dat is benoemd tot recreatief uitloopgebied voor stedelingen, maakt dat de druk op het gebied toeneemt wat vraagt om een groter recreatief aanbod. Gedacht kan worden aan kleinschalige horeca en kleinschalige dagrecreatie, bijvoorbeeld speeltuin, manege, galerie et cetera. Goede aansluitingen vanuit het plangebied met Cattenbroek, Haarzuilen, Linschoten (via Reyerscop) en Oortjespad zijn gewenst.

Gelet op het belang van recreatie als economische drager van het plangebied, wenst de gemeente het aanbod aan kleinschalige en extensieve dag- en verblijfsrecreatie te versterken door het verruimen van de mogelijkheden voor pensions, bed & breakfast en recreatief verblijf bij agrariërs en bestaande burgerwoningen, het verbeteren van de routestructuren, het ruimer toelaten van horeca-uitingen en picknickplaatsen aan deze routes en het verruimen van de regels voor recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Deze nieuwe vormen van recreatie mogen geen belemmering opleveren voor de hoofdfunctie van het omliggende gebied (agrarisch, natuur).

voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe grootschalige, intensieve dagrecreatie. Als gevolg van de regels uit de richtlijn Veehouderij en Hinderwet kan een veehouderijbedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de aanwezigheid van een verblijfsrecreatieterrein. In hoofdstuk 4 is beschreven dat hiervan bij het voorliggend plan geen sprake van is.

3.3.2 Woerden Woont - 2019-2024

De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm, met name voor starters en senioren. Ook stagneert de doorstroming en stijgen prijzen hard. Het actieprogramma Wonen is opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

De visie kent vijf speerpunten die de basis vormen:

1. Bouwen voor doorstroming;
2. Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens;
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen;
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven;
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt.

Bouwen voor de eigen behoefte is het uitgangspunt in Zegveld. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet dan ook extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

De grootte van het dorp is ook van invloed op het in stand houden van de voorzieningen. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Zegveld.

Toetsing

Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Wel heeft de functiewijziging tot gevolg dat de woning op het perceel bewoond mag worden door een particulier en niet alleen door een agrariër.

Daarom kan worden gesteld dat het plan aansluit bij de vraag uit de markt omdat het niet langer realistisch is dat de woning agrarisch bewoond wordt. Het plan voorziet dus in een behoefte en sluit in die zin aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

In de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is beschreven dat de positie van de aanwezige agrarische bedrijven onder druk staat, mede vanwege internationale ontwikkelingen en de aanwezige bodemomstandigheden.

Door de hoge stand van het grondwater en de beperkte afwatermogelijkheden wordt een intensief gebruik van de volle grond onmogelijk gemaakt. Het vigerende beleid van onder andere Rijk, provincie en gemeente zet daarom in op het verbreden en verdiepen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden, onder andere door het bieden van mogelijkheden voor verbetering van de agrarische bedrijfsstructuur (kavelruil), stimuleren van biologische landbouw, agrarisch natuurbeheer of agrarische recreatie.

Bovendien wil het Rijk de mogelijkheden verruimen om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) te gebruiken voor niet-agrarische functies. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van de niet-agrarische bebouwing is niet toegestaan.

Nevenactiviteiten zijn bij recht of na toepassing van de afwijkingsprocedure mogelijk. Dit onderscheid is gemaakt omdat de nevenactiviteiten minder of meer gevolgen voor de omgeving kunnen hebben. De nevenactiviteiten bij afwijking hebben meer gevolgen voor de omgeving en kunnen daarom alleen worden ontwikkeld na een toets aan de afwijkingsregels. Alle nevenactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing waarbij een aantal activiteiten aanvullend binnen het bouwvlak in de openlucht zijn toegestaan.

Bij bedrijfsbeëindiging bieden de regels van het bestemmingsplan onder voorwaarden de mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen naar Wonen voor de huidige woning of via de ruimte voor ruimte regeling voor een extra woning. Eén en ander is alleen toegestaan als omliggende agrarische bedrijven niet extra in hun ontwikkeling worden belemmerd. Ook kunnen deze percelen onder voorwaarden gewijzigd worden naar andere bestemmingen conform de positieve lijst.

Zoals in de inleiding is aangegeven kent het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische bestemming van de locatie kan

worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'. De toetsing van het planvoornemen aan de wijzigingscriteria is hierna opgenomen. Om juridische redenen (vermeld in paragraaf 1.3) kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Wél voldoet het plan, zoals onderstaand is te lezen, aan de criteria. Op grond hiervan kan heeft de gemeente ingestemd met het planvoornemen. Dat geldt ook voor de bed and breakfast en de kantoorruimte. Hier wordt onderstaan ook op ingegaan.

A. Wonen

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 32.1

Bepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in het artikel:

3 (Agrarisch - Landschappelijke Waarden),

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak van de plankaart verwijderd en de aanduiding “vab” ter plaatse van het bouwvlak op de plankaart toegevoegd: dan wel binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in artikel:

5, (Bedrijf), met uitzondering van het baggerdepot,

7, (Bedrijventerrein),

11, (Horeca),

12, (Kantoor),

13, (Maatschappelijk), met uitzondering van (dieren)begraafplaatsen,

16, (Recreatie),

en binnen de bestemmingsvlakken met de aanduiding “Vrijkomend Agrarische Bebouwing” en binnen de bestemmingsvlakken met de aanduiding “voormalige tweede bedrijfswoning” de bestemming te wijzigingen in een van de hierna genoemde bestemmingen, mits de naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden en met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

wijziging in bestemming	in acht te nemen bepalingen
Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan)	a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning met de aanduiding “bedrijfswoning” worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 22; de overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming; b. het bepaalde in artikel 22 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing, waarbij het aanduidingsvlak van de voormalige bedrijfswoning als “burgerwoning” zal worden aangeduid; c. de woning met aanduiding “tweede bedrijfswoning” krijgt de aanduiding “voormalige tweede bedrijfswoning” en een apart bestemmingsvlak, met uitzondering van in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw of cultuurhistorisch waardevol bijgebouw; d. bij meer wooneenheden in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw wordt het aantal wooneenheden voor de code W geplaatst; bij een bestaande wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw krijgt of houdt dit de aanduiding “wonen toegestaan”; e. op elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan, namelijk de bestaande woning; er zijn alleen extra wooneenheden toegestaan in een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw (zie onder c) of bij de aanduiding “wonen toegestaan” (zie onder d); het aantal wooneenheden binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot

Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Geen agrarisch bedrijf meer gevestigd

Initiatiefnemer is geen agrariër. Hij heeft de locatie aan de Hoofdweg 159 in Zegveld in 2017 aangekocht met als doel om hier uiteindelijk te gaan wonen in combinatie met hobbymatige agrarische activiteiten en het runnen van enkele ondergeschikte nevenactiviteiten. Bovendien hoort bij de locatie een beperkte oppervlakte aan landbouwgrond waardoor een grondgebonden bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering niet (meer) tot de mogelijkheden behoort.

Bouwvlak van de plankaart verwijderen

Zie hiervoor de bijbehorende verbeelding bij het bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak is verwijderd.

Aanduiding "vab" ter plaatse van het bouwvlak opnemen

Zie hiervoor de bijbehorende verbeelding bij het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de aanduiding "vab" toegevoegd.

Bestemming Wonen

Bepaling a.

De bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak zijn bestemd als Wonen. De overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak zijn agrarisch bestemd. Zie de bijbehorende verbeelding.

Bepaling b.

De regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) vormen de basis voor de regels van deze bestemming in het voorliggende bestemmingsplan. Het aanduidingsvlak van de voormalige bedrijfswoning komt te vervallen. Omdat de voormalige bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-1' valt is het planologisch geregeld dat de woning als burgerwoning in gebruik genomen mag worden.

Bepaling c.

Niet van toepassing.

Bepaling d.

Niet van toepassing.

Bepaling e.

Het aantal wooneenheden binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak is niet vergroot ten opzichte van de oude planologische situatie. Er is ten hoogste 1 woning toegestaan.

B. Bed and breakfast

Conform het vab-beleid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) is het hebben van bed and breakfastkamers buiten de woning mogelijk. Voorwaarde is dat aan de criteria voor deze activiteit wordt voldaan.

Bed and breakfast is als ondergeschikte nevenactiviteit bij het wonen toegestaan. De ondergeschiktheid wordt getoetst aan de oppervlakte die hiervoor in gebruik is. Binnen de vab-aanduiding is het beleid dat maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gebruikt mag worden voor nevenactiviteiten. Het bestaande gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd heeft een oppervlakte van circa 189 m². De in gebruik zijnde oppervlakte is derhalve minder dan deze maximale oppervlaktemaat.

In hoofdstuk 4 is onderzocht of de bed and breakfast milieuhygiënisch inpasbaar is. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat dit het geval is.

Samenvattend kan daarom worden gesteld dat aan de voorwaarden wordt voldaan voor het starten van de bed and breakfast in de gewenste omvang. Om die reden is het gebruik van deze ondergeschikte nevenactiviteit bij recht opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het gebouw van circa 189 m², heeft de functieaanduiding 'bed and breakfast' gekregen.

Vanwege de renovatie / herbouw van de oude varkensschuur dient na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit alsnog wél aangevraagd te worden.

C. kleinschalig kantoor

Conform het vab-beleid uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' (2008, herziening 2012) is het bieden van commerciële dienstverlening als een ondergeschikte nevenactiviteit bij het wonen toegestaan onder de voorwaarde dat de oppervlakte voor deze activiteit maximaal 100 m² bedraagt en degene die de dienstverlening aanbiedt woonachtig is op het perceel.

De exploitatie van een reisbureau valt onder de noemer 'commerciële dienstverlening' en wordt uitgeoefend door de bewoner van de Hoofdweg 159 in Zegveld. Het gedeelte van de oude koeienstel, waarin het kleinschalig kantoor wordt ondergebracht, heeft een oppervlakte van 100 m².

Geconcludeerd wordt dat voldaan aan de voorwaarden voor het hebben van een kleinschalig kantoor. Omdat het kantoor met renovatie / herbouw is gerealiseerd dient deze via de VAB regeling met afwijking vergund te worden. Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal hiertoe een omgevingsvergunning voor zowel de activiteit bouwen als afwijken van regels ruimtelijke ordening worden aangevraagd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Per paragraaf wordt ingegaan op het geldende beleid en wetgeving voor de verschillende aspecten en op de wijze waarop dit van invloed is op het voorliggende plan.

Het plan bestaat in hoofdzaak uit een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Landschappelijke Waarden' in de bestemming 'Wonen'. Omdat deze functiewijziging geen directe fysieke ingrepen tot gevolg heeft, is de impact van dit plan op de fysieke leefomgeving relatief gering.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

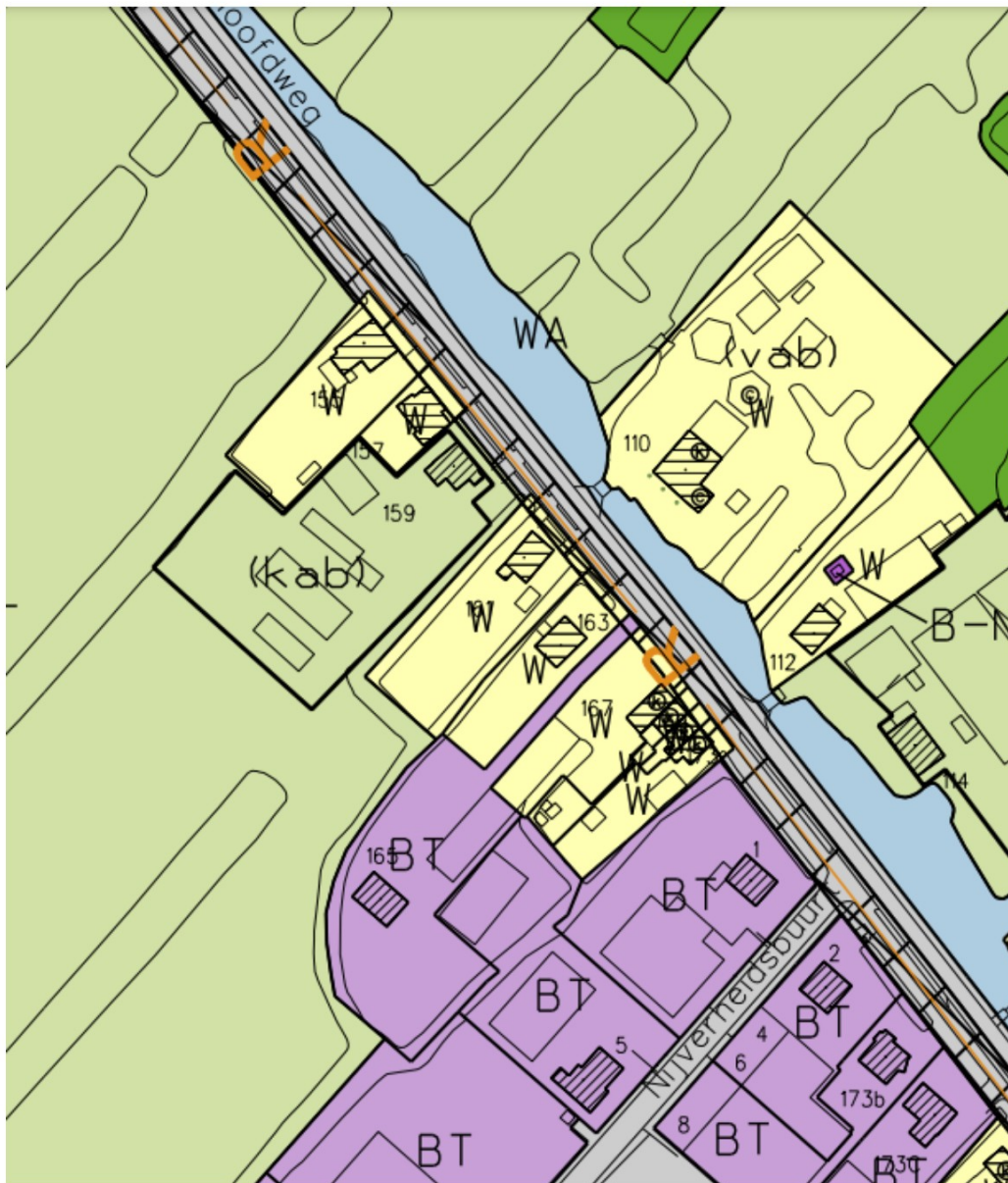
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer actief die mogelijk belemmerd zouden kunnen worden door de bestemmingswijziging. Op de

uitsnede van de verbeelding is te zien dat omliggende percelen allen zijn bestemd voor Wonen. Zie ook afbeelding 9.



Afbeelding 9: omliggende bestemmingen

Ten zuidoosten van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig (paars gemarkeerd). In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat op dit bedrijventerrein bedrijven zijn toegestaan in ten hoogste de categorie 3.1.

Voor bedrijven in categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand van de rand van het industrieterrein tot de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies binnen het plangebied (woning en bed and breakfast) is meer dan 50 meter. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze

gevoelige functie. Bovendien worden de bedrijven op het bedrijventerrein niet gehinderd in de bedrijfsvoering.

De afstand van 50 meter is van toepassing op een rustig buitengebied. Gezien de ligging van het plangebied in het lint aan de weg in de nabijheid van het bedrijventerrein is het ook te verdedigen dat er sprake is van een gemengd gebied. Hier geldt een richtafstand van 30 meter. In beide gevallen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.2 Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarisch bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer).

De dieren op de locatie aande Hoofdweg 159 in Zegveld worden in de toekomstige situatie hobbymatig gehouden. Dat blijkt onder andere uit de aard, omvang en intensiteit van de dierenhouderij. Dit betekent echter niet per definitie dat de toetsing aan het risico van geurhinder voor deze activiteiten achterwege kan blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de activiteiten daarom getoetst aan de wettelijke criteria.

Dierenverblijven

Voor de beoordeling van geurhinder vanwege het houden van dieren in dierenverblijven is de Wet geurhinder en veehouderij het exclusieve toetsingskader.

Voor melkrundvee en paarden zijn geen emissiefactoren vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. De beoordeling van geurhinder vindt plaats op basis van afstandsnormen tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van de omliggende voor geur gevoelige objecten. Bij natuurlijke ventilatie wordt de dichtstbij gelegen opening van de stal gezien als emissiepunt. Om geurhinder te voorkomen moet de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van een geurgevoelig object in het buitengebied ten minste 50 meter bedragen. Voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom moet de afstand ten minste 100 meter bedragen.

Opslag en bewerken van mest en kuilvoer

Overige activiteiten, zoals de opslag van mest en veevoer, kunnen lokaal geurhinder veroorzaken. Geurhinder kan worden voorkomen door voldoende afstand te houden tussen de geurbron en een geurgevoelige locatie. Hiervoor kan worden aangesloten bij de afstanden die worden genoemd in het Besluit landbouw milieubeheer.

Onderzoek

In de beoogde situatie worden de gebouwen aangepast ten behoeve van hobbymatige agrarische bedrijfsvoering met schapen en runderen. Indien er sprake is van een inrichting in de zin van artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, dan moet deze, ook als de dieren hobbymatig gehouden worden, voldoen aan de voorschriften van het activiteitenbesluit.

Op grond van het activiteitenbesluit behoort buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter in acht te worden genomen tussen het emissiepunt van de stallen en het dichtstbijzijnde geurgevoelig object.

De gemeente Woerden heeft op 19 juni 2009 de Verordening 'lokaal geurbeleid veehouderijen landelijke gebied Woerden' vastgesteld. Op grond van artikel 4 van deze verordening geldt dat tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom de afstand ten minste 25 meter bedraagt. Met de geurverordening heeft de gemeente de afstand van 50 meter dus gehalveerd naar 25 meter.

In afbeelding 10 zijn de afstanden van de stallen ten opzichte van de geurgevoelige objecten in de omgeving aangegeven. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat zowel de oude koeienstal als de oude varkensstal worden ingekort.



Afbeelding 10: Overzicht afstanden dichtstbijzijnd dierverblijf en geurgevoelig object

Rundvee

In de oude koeienstal worden in de winterperiode een beperkt aantal zoogkoeien met jongvee gestald. De in te richten aflammerruimte kan ook worden beschouwd als dierverblijf.

De afstand tot van het dierenverblijf tot het dichtstbijzijnde geurgevoelig object bedraagt meer dan 42 meter. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 25 meter uit de geurverordening.

Schapen

Tot 50 schapen kan worden volstaan met een melding binnen de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Initiatiefnemer zal maximaal 50 schapen houden in de romnyloods. De afstand tussen dit dierverblijf en het dichtbijgelegen geurgevoelige object bedraagt meer dan 25 meter. Een aanvullende geurberekening (V-stacks) is derhalve niet noodzakelijk.

In de voorliggende bedrijfsvoering is sprake van reeds bestaande mest- en kuilvoer opslagen. Voor een vaste mestopslag geldt een afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Voor kuilvoer is deze afstand 25 meter. Omdat deze voorzieningen zijn aangelegd voor 1 januari 2013 gelden de afstanden niet als verplaatsing niet redelijk is en maatregelen tegen geurhinder zijn genomen.

De vaste mestopslag ligt op circa 47 meter uit de dichtstbijzijnde woning van derden. Het verplaatsen van de vaste mestopslag is een dure aangelegenheid en kan daarom als niet redelijk worden beschouwd. De hoeveelheid mest die wordt opgeslagen is bovendien beperkt omdat er sprake is van hobbymatig houden van dieren.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Bodem

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen

In de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld is op pagina 110 over het uitvoeren van een bodemonderzoek het volgende geschreven.

Bij veel fysieke maatregelen is het van belang om vooraf inzicht te hebben in de kwaliteit van de grond. Bijvoorbeeld bij: wegreconstructies, aanleg riolering, verbreden watergangen, bouwplannen. Dit is van belang om de volgende redenen:

-
- a. voorkomen dient te worden dat men zonder het te weten in (mogelijk) sterk verontreinigde grond graaft;
 - b. voorkomen dient te worden dat er (sterk) verontreinigde grond uit het gebied elders (in schonere) gebieden terecht komt.

Hetgeen onder a genoemd is heeft een tweeledig aspect, nl.:

- Op grond van de Wet bodembescherming is het niet toegestaan om zonder melding of zonder toestemming van het bevoegd gezag verontreinigde grond te verplaatsen;
- bij het werken in een verontreinigde bodem kunnen humane risico's aan de orde zijn in verband met direct contact met verontreinigde grond of inademing van vluchtige stoffen.

Hetgeen onder b genoemd wordt heeft te maken met het bodembeleidsuitgangspunt dat door de gemeente Woerden geformuleerd en bestuurlijk vastgesteld is. Dit houdt in dat door hergebruik van grond de bestaande bodemkwaliteit niet mag verslechteren (het zogenaamd standstillprincipe). Dit zal per toepassing getoetst moeten worden door de omgevingsdienst.

Onderzoek

De omgevingsdienst heeft geoordeeld dat een wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' een wijziging is naar een gevoeliger gebruik. Ook als dit voorlopig in de praktijk nog niet het geval is. Dit betekent dat de bodem redelijkerwijs geschikt moet zijn of geschikt te maken voor een woongebruik. Om die reden is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is het bodemonderzoek uitgevoerd conform de vigerende richtlijnen uit de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek). In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten. Het volledige bodemonderzoek (project 37260, d.d. 8 december 2022) is als bijlage 5 toegevoegd.

Bovengrond

In de bovengrond zijn lichte, matige - en sterke verhogingen aan diverse zware metalen aangetoond. Daarnaast zijn lichte tot matige verhogingen aan PAK en lichte verhogingen aan minerale olie en PCB vastgesteld. In de ondergrond en het grondwater zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond.

Formeel vormen de matige en sterke verhogingen aanleiding tot de uitvoer van een nader onderzoek. Echter, gezien het feit dat de matige en sterke verhogingen zowel in mengmonsters als individuele boringen zijn aangetoond en het gehele terrein dezelfde bijmengingen bevat, wordt verwacht dat het gehele terrein heterogeen is verontreinigd met zware metalen en PAK.

De gestelde hypothese dat de bovengrond binnen de druppelzone van de aanwezige schuren verdacht is op een sterke verontreiniging met PCB is niet bevestigd. In de bovengrond zijn maximaal lichte verhogingen aan PCB aangetoond.

Asbestonderzoek

In de bovengrond van de gaten 20 en 22 t/m 27 is asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. Ook in de grondfractie < 2 cm is asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 341 mg/kg ds (worst case). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond.

Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen. Echter, gezien het feit dat in circa 1/3 van de inspectiegaten asbesthoudend materiaal is aangetoond, is het zeer aannemelijk dat de bovengrond van het terrein heterogeen is verontreinigd met asbest.

Conclusie en advies

Grondslag bodemkwaliteitsbureau doet de aanbeveling om het gehele terreindeel rond de schuren (buiten de reeds aanwezige verhardingen) aan te merken als verontreinigd met zware metalen, PAK en asbest.

Initiatiefnemer zal de aanbeveling van het bureau overnemen en het terrein saneren door middel van het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag. Hierbij zal de verhardingen eventuele contactrisico's wegnemen.

Na het aanbrengen van de duurzaam aaneengesloten afdeklaag vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de beoogde woonbestemming van het terrein. Geconcludeerd kan daarom worden dat de bodem geschikt te maken is voor een woongebruik en de nevenfuncties.

Omdat ingezet zal worden op saneren, is het uitvoeren van nader bodem- en/of asbestonderzoek niet zinvol.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Een bedrijfswoning en een burgerwoning moeten in het kader van de Wet geluidhinder worden beschouwd als geluidsgevoelige functies. De voorkeursgrenswaarde is in beide gevallen 48 dB.

Bij een hogere geluidbelasting van het wegverkeer op de gevel van de woning kan tot en met 53 dB een hogere waarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde zal alleen worden vastgesteld als blijkt dat geluidbeperkende maatregelen niet uitvoerbaar zijn. Indien geen doeltreffende maatregelen kunnen worden getroffen, zal worden gestuurd op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte. Onder geluidluwe gevel (of geluidluwe zijde) wordt verstaan: een gevel/zijde van een woning, waar de geluidbelasting laag is.

De woning aan de Hoofdweg 159 heeft tenminste één gevel met een lagere geluidbelasting. Het geluidniveau op deze gevel mag in principe niet hoger zijn dan de waarde voor wegverkeer van 53 dB. De geluidbelasting mag bij een geluidluwe buitenruimte niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Voor wegverkeer geldt daarom dus een uiterste grenswaarde voor de geluidbelasting van het wegverkeer van 58 dB.

In de Wgh is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies akoestisch onderzoek nodig is. In dit plan is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie, maar van een functiewijziging van een bestaand geluidsgevoelig object. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor deze woning is om de volgende redenen niet noodzakelijk:

- de uiterste grenswaarde van agrarische bedrijfswoningen bedraagt 58 dB. De uiterste grenswaarde voor plattelandswoningen en burgerwoningen (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) bedraagt eveneens 58

-
- dB. De uiterste grenswaarde ligt niet lager dan bij de huidige bestemming;
 - het aantal geluidsgehinderden neemt in de nieuwe situatie niet toe;
 - de woning wordt niet gesloopt en de woning komt niet dicht bij de weg te liggen.

Hobbymatig agrarische en nevenactiviteiten

De Locatie aan de Hoofdweg 159 in Zegveld is altijd in gebruik geweest als agrarische bedrijfslocatie met een veestapel van 23 melkkoeien, 25 schapen en 10 stuks jongvee. Met de bestemmingswijziging is het in de nieuwe situatie slechts nog sprake van hobbymatige agrarische activiteiten. Hierdoor zal met name het zware verkeer van en naar de locatie afnemen.

Het lichte verkeer naar de locatie zal daarentegen iets toenemen omdat initiatiefnemer Bed and Breakfast kamers wil gaan verhuren en logies in de woning. Per saldo zal de toename van het lichte verkeer gering zijn waardoor het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde situatie

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een ruimtelijk plan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 300 meter langs een Rijksweg of een zone van 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de hart van de weg). Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en de beperkingen die

hieruit voortvloeien voor het realiseren van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de genoemde zones is daarom niet aan de orde.

Het voornemen gaat uit van het wijzigen van de bestemming van de locatie aan de Hoofdweg 159 in Wonen. Deze functiewijziging zal niet leiden tot extra verkeer ten opzichte van de planologisch toegestane situatie.

Vanwege het beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische bedrijfsvoering neemt het aantal verkeersbewegingen met het zwaar verkeer af.

Daar tegenover staat dat onderdeel van de plannen het exploiteren van een Bed and Breakfast en het aanbieden van logies is als ondergeschikte nevenactiviteit binnen de 'van' aanduiding. Deze ondergeschikte nevenactiviteiten zullen enige verkeersaantrekkende werking hebben. In totaal gaat het om 4 Bed and Breakfast kamers en 1 of 2 logieskamers in de woning.

Per saldo wordt uitgegaan van 20 extra voertuigbewegingen met licht verkeer per weekdaggemiddelde. Uit de berekening met de NIBM tool blijkt dat deze kleine toename van het aantal verkeersbewegingen in niet-betekende-mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zie tabel 3.

Tabel 3: NIBM-berekening

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2020 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied

bedragen respectievelijk 15,7 µg/m³ PM₁₀, 8,5 µg/m³ PM_{2,5} en 13,7 µg/m³ NO₂.
Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitsgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen.

- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes

-
- Besluit risico's zware ongevallen
 - Vuurwerkbesluit
 - Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
 - Besluit ruimte
 - Activiteitenbesluit

Bij het toekennen van gevoelige bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende ruimtelijke scheiding in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Onderzoek

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat in de direct omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 2,7 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt niet tot aan het plangebied.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart (plangebied bij de blauwe ster)

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt verder dat het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen. Bij calamiteiten zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat op circa 3,7 kilometer ten zuiden van het plangebied een buisleiding ligt. Het gaat hier om een buisleiding waardoor aardgas vervoerd wordt. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze

buisleiding.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 werd het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Per 1 juli 2016 de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Op grond van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische waarden.

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen heeft de gemeente Woerden een gemeente dekkende archeologische beleidskaart ontwikkeld als instrument voor de uitvoering van haar archeologiebeleid. Dit document bestaat uit:

1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin de werkwijze, bronnen en keuzes worden gemotiveerd.

De Monumentenwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van Woerden op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakte ontheffingscriteria.

Onderzoek

Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (en de daarachterliggende verwachtingskaarten waarop de beleidskaart gebaseerd is) ligt het plangebied binnen een historische ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Deze is op de beleidskaart vertaald naar een Waarde Archeologie categorie 3b. Hierbij is een archeologisch onderzoek verplicht bij een bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder huidig maaiveld.

Het planvoornemen betreft de wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen'. Deze functiewijziging gaat niet gepaard met ingrepen in de bodem.

De gewenste nevenactiviteiten worden allen ondergebracht in bestaande bebouwing. Ook voor het realiseren van de Bed and Breakfast kamers, de ondergeschikte logiefunctie en het kantoor voor het reisbureau is het graven in de bodem niet aan de orde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In zijn algemeenheid geldt dat bij uitvoering van werkzaamheden, anders dan het doen van opgravingen, vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, het op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht is om deze te melden bij de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie

is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Het plangebied ligt in het CHS-Agrarisch cultuurlandschap binnen het Groene Hart. De cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen.

Het plan van initiatiefnemer tast deze waarden niet aan. De polderstructuur, alsmede de sloten en het bebouwingslint worden gerespecteerd. Met het hobbymatig houden van het vee en het weiden van het veen in het weiland draagt initiatiefnemer juist een steentje bij aan het karakteristieke veeweidelandschap.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000-gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld.

De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreffen.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN): Het NNN is een netwerk van gebieden in

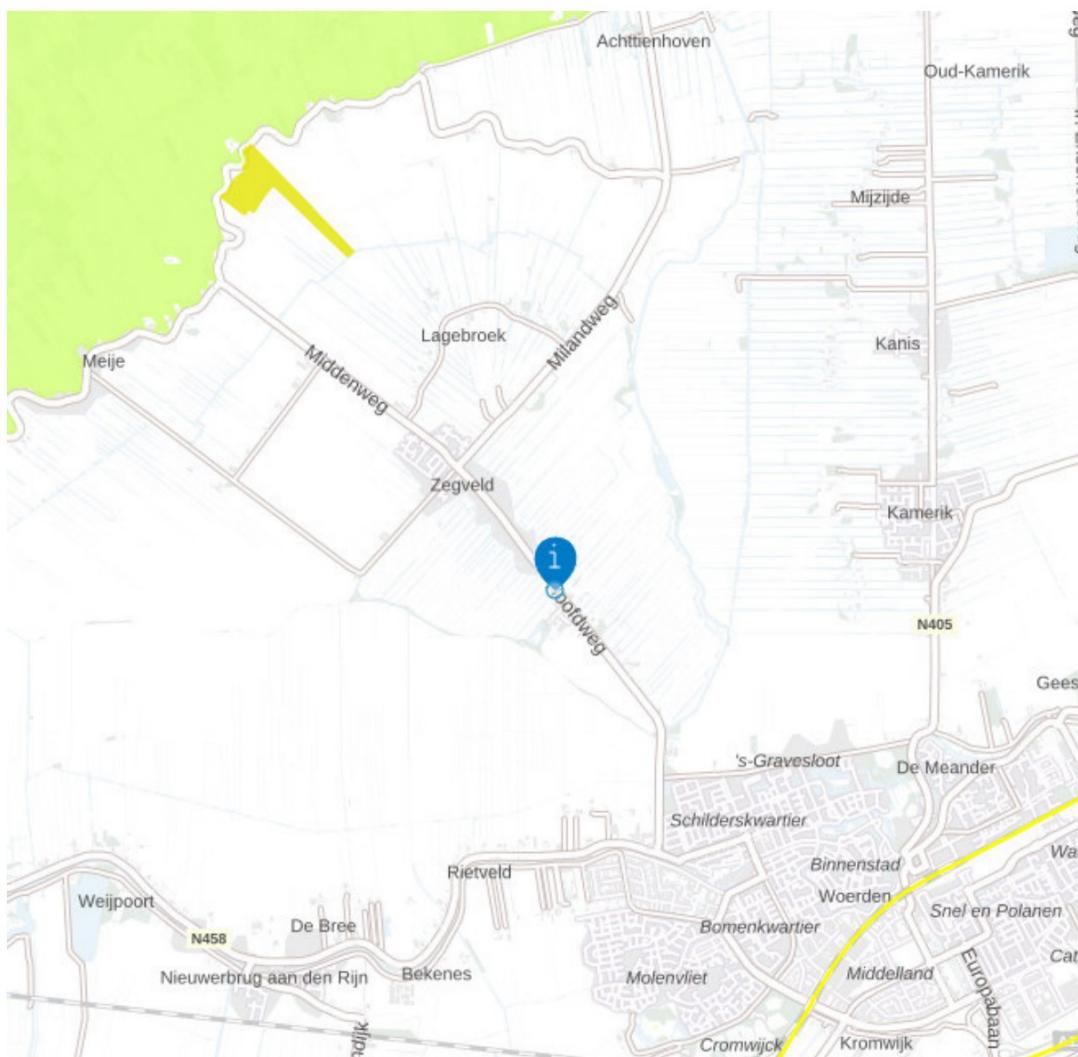
Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt op minimaal 500 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Utrecht.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen ligt op minimaal 3,7 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 12: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied

Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden kan op voorhand worden uitgesloten dat er, naast de invloed door stikstofdepositie, nog andere schadelijke effecten kunnen optreden, bijvoorbeeld verstoring door geluid of licht.

Beoordeling stikstof

Sloop-, bouw- en gebruiksfase

In de sloop en bouwfase is er tijdelijk sprake van een toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de aanvoer van materieel, bouwmaterialen en bouwvakkers en vanwege de afvoer sloopmaterialen en worden mobiele werktuigen ingezet voor de sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit veroorzaakt tijdelijk een toename van de NO_x emissie.

In de gebruiksfase gebruiksfase is er sprake van een kleine toename van het aantal

verkeersbewegingen vanwege de beoogde nevenactiviteiten. Dit veroorzaakt ook een toename van de NOx emissie. Daarentegen staat een afname van de ammoniakemissie door het afschalen van de veehouderijactiviteiten op de locatie.

Voor de sloop- en bouwphase is (worst case) een Aeriusberekening uitgevoerd uitgaande van 250 verkeersbewegingen met licht verkeer en 50 verkeersbewegingen met zwaar verkeer per jaar. Voor de inzet van mobiele werktuigen is gerekend met 200 draaiuren en een brandstofverbruik van 2.500 liter diesel. In de gebruiksfase wordt uitgegaan van een toename van 20 verkeersbewegingen door licht verkeer per dag.

Uit de Aeriusberekening van de sloop-, bouw- en gebruiksfase volgt dat de verkeersbewegingen en de inzet van mobiele werktuigen geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt op enig Natura 2000-gebied. De Aeriusberekening is toegevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

Wat betreft de dieren aantallen is in tabel 4 een overzicht gegeven van de vergunde dieren aantallen (stikstofreferentie) en de beoogde dieren aantallen. Door het afschalen van de veestapel naar hobbymatig neemt de ammoniakemissie vanuit de stal af van 360,5 kg naar 99,5 kilogram.

Tabel 4: wijziging in dieren aantallen en ammoniakemissie

diersoort	RAV code	Vergund	NH3 in kg /plaats/jaar	Gewenst	NH3 in kg /plaats/jaar
Schapen	B1.100	25	17,5	50	35
Melkkoeien	A1.100	23	299	0	0
Jongvee	A3.100	10	44	10	44
Zoogkoeien	A2.100	0		5	20,5
Totaal			360,5		99,5

Vanwege de afname van de veestapel en de daarbij horende ammoniakemissie staat op voorhand vast dat het plan in de sloop- bouw- en gebruiksfase geen toename veroorzaakt van de stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied ten opzichte van de referentie (vergunde) situatie. Juist door de afschaling van de veehouderijactiviteiten zal de stikstofdepositie op Natura 2000 per saldo afnemen.

Soortbescherming

Binnen het plangebied is sprake van een hobbymatige bedrijfsvoering met

meerdere stallen en overige bedrijfsbebouwing. De gronden binnen het plangebied worden intensief gebruikt en zijn deels verhard. De inrichting en het gevoerde beheer maken dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft.

Door Natuurbank Overijssel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse het plangebied. Het complete onderzoek (projectnummer 4668 versie 1.2, d.d. 22 mei 2023) is als bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting. In deze paragraaf is een samenvatting gegeven van de resultaten van het onderzoek.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten onder het te slopen afdak / overkapping. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn merel, koolmees, pimpelmees, winterkoning, roodborst en witte kwikstaart. Er zijn tijdens het bezoek geen huismussen in het plangebied aangetroffen en er zijn geen geschikte nestlocaties voor deze soort aanwezig onder de overkapping en in de te slopen bebouwing. Tevens zijn er geen aanwijzingen aangetroffen dat huismussen een nestlocatie bezetten in de overige opstallen die behouden blijven. Er zijn geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen in de bebouwing of in beplanting in de omgeving van het plangebied waargenomen. Deze nesten zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijfsporen en braakballen. Het plangebied valt binnen het verspreidingsgebied van de steenuil maar er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze soort het plangebied benut als foerageergebied (NDFF, 2022).

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten

beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Het voornemen is om de sloop van de bebouwing en de verbouwingswerkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van de vogels uit te voeren. Wanneer er toch werkzaamheden tijdens het voortplantingsseizoen uitgevoerd worden, dan zal voorafgaand hieraan een broedvogelscan worden uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, bosmuis en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Er zijn geen geschikte rust- of voortplantingslocaties in of onder de overkapping aangetroffen. Tevens ontbreekt een geschikte plek voor steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten. Er zijn onder de overkapping geen sporen van steenmarter, zoals prooiresten en uitwerpselen aangetroffen.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen grondgebonden zoogdieren gedood en wordt geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Door het bebouwen en verharden neemt de betekenis van het plangebied, als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren, af. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren neemt niet af.

Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Er zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. De te slopen overkapping beschikt niet over een (holle) spouwmuur en er zijn geen openingen aangetroffen die vleermuizen een mogelijkheid bieden om een verblijfplaats te bezetten. Verder zijn er geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of

gevelbetimmering.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

- Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing en beplanting in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

- Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten als kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad beschouwd. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Er zijn geen geschikte (winter)rustlocaties voor amfibieën onder de te slopen overkapping aangetroffen. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt er geen amfibie gedood en wordt er geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor amfibieën neemt niet af.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming blijft wel van kracht: bij werkzaamheden moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade toegebracht wordt aan beschermde soorten. Daarom zullen bijvoorbeeld de werkzaamheden, die vogels kunnen verstoren, worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging van het plangebied op enige afstand van beschermd (natuur)gebied, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied, zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

4.9 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in haar waterbeheerprogramma.

Verhard oppervlak

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² er minimaal 45 mm berging per m² moet worden gerealiseerd of als het in oppervlaktewater wordt uitgevoerd, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding. Daarnaast is een vergunning nodig voor de lozingsconstructies naar oppervlaktewater.

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot gedeelte verhard. Het voorgenomen plan voorziet niet in een toename van de oppervlakteverharding.

Als gevolg van de sloop van de overkapping, delen van de romneylods en de koeienstal en de carport neemt het verharde oppervlakte zelfs iets af wat gunstig is voor het infiltreren van regenwater in de bodem.

Conform het beleid van HDSR hoeft niet voorzien te worden in compensatie door middel van de aanleg van (extra) waterberging. Het is dan ook niet nodig om de benodigde (minimale) waterberging te berekenen op basis van het nieuw verhard oppervlak.

Waterafvoer

In de Visie Klimaatadaptatie Utrecht (2022) is als doelstelling vastgelegd dat er naar gestreefd wordt om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden via de volgende drie stappen:

- vasthouden en nuttig gebruiken;
- bovengronds infiltreren;
- ondergronds infiltreren via een voorziening.

Bij de meest gangbare bodemopbouw en infiltratiecapaciteit in Utrecht betekent dit dat er een bergingsvoorziening nodig is met de inhoud van 15 mm (15 liter per m²) over het aangesloten verharde oppervlak. Hiermee wordt de sponswerking van de stad vergroot en wordt schade door droogte voorkomen.

In de voorliggende situatie gaat het om bestaande bebouwing waarvan de oppervlakte iets afneemt. De situatie van de waterafvoer wordt niet gewijzigd: het

hemelwater wordt net als in de huidige situatie vertraagd via onverhard terrein afgevoerd naar het oppervlaktewater. Door de sloop van de overkapping neemt de infiltratiemogelijkheid juist iets toe.

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de Visie Klimaatadaptatie Utrecht.

Waterkeringen

Op basis van de legger van het hoogheemraadschap is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering.

Watertoetsproces

Op 16 juni 2022 is de digitale watertoets uitgevoerd. De samenvatting van de watertoets is Bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. De uitkomst van de watertoets is dat er geen waterbelang bij de ruimtelijke activiteit. Dit komt omdat er geen toename aan oppervlakte verharding optreedt ten opzichte van de bestaande situatie en het plangebied niet ligt binnen een beschermingszone van een waterkering ligt.

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is doorlopen en het waterschap heeft laten weten dat er geen waterschapesbelangen in het geding zijn. Het aspect water staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

De Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden heeft onder meer als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen.

Op basis van de CROW-publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is een lijst met parkeernormen voor de gemeente Woerden opgesteld.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte in de gewenste situatie, waarbij de gemiddelde normen zijn gehanteerd voor een ontwikkeling in het buitengebied.

functie / activiteit	Aantal	parkeernorm (incl. bezoekers)
----------------------	--------	-------------------------------

woning	1	2,4
Bed and Breakfast en logies ¹	6	4,2
totaal		6,6

¹ Voor de functie Bed and Breakfast en de logiekamer(s) zijn geen parkeernormen opgenomen. Daarom is aangesloten bij een hotelovernachting. Hiervoor geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per kamer.

Voor de activiteiten van het reisbureau is geen rekening gehouden met parkeerbehoefte omdat initiatiefnemer deze activiteit uitoefent en er geen medewerkers in dienst zijn.

De totale parkeerbehoefte betreft 7 parkeerplaatsen. Op het erf is ruimte voor minimaal 10 parkeerplaatsen. Daarom kan worden gesteld dat er meer dan voldoende ruimte is op het erf om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Verkeer

In paragraaf 4.4 is beschreven dat het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer in de nieuwe situatie van en naar de locatie zal afnemen. Dit vanwege het beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Het lichte verkeer zal daarentegen iets toenemen door de verhuur van Bed and Breakfast kamers en de logies. Per saldo is uitgegaan van een toename van het 20 lichte verkeersbewegingen per dag.

De verkeersintensiteit met licht verkeer de Hoofdweg in 2021 bedraagt 3.944 (bron: NSL-monitoring). Een toename van 20 verkeersbewegingen per dag bedraagt slechts een toename van 0,5%. Dit extra verkeer kan worden zondermeer opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld op de Hoofdweg.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.11 Vormvrije MER-beoordeling

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen

en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Toetsing

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Deze ontwikkeling heeft betrekking op een functiewijziging van een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfslocatie, waarbij geen bebouwing wordt toegevoegd.

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving is de beoogde ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.) noch als de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren (categorie D 14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.).

Voor dit oordeel is met name doorslaggevend dat er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen en de bebouwing én het bestemmingsplan feitelijk geen bedrijfsmatige dierenverblijven toestaat (en dus per definitie intensieve veehouderijen uitsluit).

Voorts ligt de locatie niet in of de directe nabij een beschermd natuurgebied en vinden er geen ontwikkelingen in het plangebied plaats die een nadelige invloed kunnen hebben op het milieu.

Met de afschaling van de veehouderij naar hobbymatig zal een afname van de ammoniakemissie (stikstof) optreden, waardoor mogelijk juist een positief effect optreedt voor de milieumomstandigheden en leefomgeving. Verder is er geen

toename aan bebouwing (verstedelijking), maar juist een afname door de sloop van (delen) van enkele gebouwen / bouwwerken.

Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk. Ook is het niet nodig is om een aanmeldnotitie op te stellen om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Conclusie

De conclusie van bovenstaande is, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een plan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het plan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het (voorontwerp) bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en aan de provincie Utrecht. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat ze akkoord zijn (gebeurd niets relevant (geen grote toename verharding of werkzaamheden nabij kering of watergang)). De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning (zie bijlage 9 van de toelichting) zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien zienswijzen worden ingediend dan zullen deze in de bijlage samengevat worden

weergegeven en van beantwoording worden voorzien

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpHoofdweg159-bOW1 van de gemeente Woerden;

1.2 Bestemmingsplan:

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

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijk aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bed and breakfast appartement:

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft. Onder recreatief nachtverblijf is bed and breakfast appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep mensen;

1.8 bestand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.9 bestand(e) maatvoering:

maatvoering, zoals dat rechtens bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

1.10 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie en afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwvlak:

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

1.15 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.16 carport

Een overkapping of rechthoekig/vierkant gebouw ten dienste van het stallen van een auto met maximaal 3 wanden omsloten;

1.17 eigendomsgrens:

is gelijk aan de grens met de naburige eigenaar, maar is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak liggen;

1.18 erfinrichtingsplan:

een plan waaruit blijkt hoe het betreffende erf in het landschap ligt en op welke wijze de kenmerken van de landschapswaarden zijn doorvertaald in de (nieuw aan te leggen) inrichting van het erf;

1.19 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel- ruiters- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-opstapplaatsen;

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdgebouw:

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

1.22 logies:

het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf op kamers met gedeelde voorzieningen welke niet als zelfstandig woonruimte kan fungeren, met uitzondering van tijdelijke huisvesting;

1.23 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week of langer dan 3 maanden. De mantelzorger zorgt onbetaald en heeft een persoonlijke band met de hulpvrager, als familielid, vriend of kennis;

1.24 normaal beheer en onderhoud:

onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.25 ondergeschikte nevenactiviteit:

ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de hoofdactiviteiten omvang en inkomen;

1.26 onderkomen:

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

1.27 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de hoogte van de kruin van die weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.30 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.31 recreatief nachtverblijf:

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.32 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

1.33 tijdelijke huisvesting:

huisvesten van personen voor de duur van ten minste 4 weken;

1.34 voorgevel:

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

1.35 voorkeurswaarde Wet geluidhinder:

de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;

1.36 vrij beroep:

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.37 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet et cetera, buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een overig bouwwerk:

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;
- b. extensieve openluchtrecreatie;
- c. de instandhouding van de landschappelijke waarden;

met daarbij behorende:

- d. erfbeplanting;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen.

Artikel 4 Wonen -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1;
- b. Logies in de woning als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum van 8 personen, waarbij een nachtregister wordt bijgehouden;
- c. hobbymatig houden van dieren;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bed and breakfast' maximaal 4 recreatie- of bed and breakfast appartementen met een maximum van 14 slaapplekken als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woning, waarbij een nachtregister wordt bijgehouden, sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie;

met de daarbij behorende:

- e. erfbeplanting;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- b. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- c. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;

-
2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ en minder dan 600 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10% tot 600 m³, en
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, mag de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud, indien dit als zodanig is vergund;
- e. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - f. de dakhelling van woningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen of met de bestaande dakhelling van een gebouw indien deze daarvan afwijkt;
 - g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
 - h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - i. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 20 m², mits de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, voor ten minste 50% onbebouwd blijven, de oorspronkelijke woning en de gronden daaronder niet meegerekend;
 - j. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan het verkavelingspatroon van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
 - k. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in meters	max. bouwhoogte in meters
bijgebouwen	3	6
pergola's, carport en overkappingen	-	3,2
erf- of terreinafscheidingen	-	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	12

- l. in afwijking van lid f en k is ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' een

-
- plat dak toegestaan met een maximale hoogte van 3,2 m;
m. het bepaalde in artikel 11.2 onder b.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Nokrichting woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van een woning met de nokrichting haaks op het verkavelingspatroon, mits:
1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering of perceelsinrichting is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afscherpende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

4.3.2 Goothoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder l:

- a. ten behoeve van het herbouwen van een vrijkomende agrarische bebouwing met een afwijkende goothoogte conform bijlage 4 van de regels;
- mits:
- b. de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing wordt verminderd conform bijlage 5 van de regels.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (hoge verwachtingswaarde).

5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 500 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende

werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik normaal beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. het vervangen van bestaande drainage;
 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

5.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 5.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;

tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

-
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden van het karakteristieke verkavelingspatroon van het landschap.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren voor zover daardoor de waterstand wordt verlaagd, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m², met uitzondering van kavelpaden;
 3. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 4. het dempen van watergangen, sloten en waterpartijen voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na dempen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.

-
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
 - d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 7 Waarde - Openheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de grootschalige openheid van het gebied dient te worden beschermd, met uitzondering van de gronden:

- a. Wonen -1.

7.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 - 1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
 - 2. het aanleggen van landschapselementen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het

herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het overige bepaalde in het plan met betrekking tot het bouwen, mag of mogen, voorzover een en ander past binnen de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" en de provinciale reglementen, op en in gronden:

1. binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming Water niet worden gebouwd, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
2. binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg binnen de bestemming Verkeer, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan bestaande bouwwerken:

categorieën wegen	afstanden tot weg-as
rijkswegen	100 m
provinciale wegen	30 m
overige wegen	15 m

- b. Kelders:

1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
4. gesitueerd buiten de woningen of bedrijfswoning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
7. als ondergrondse mestopslag bij agrarische bedrijven mogen in afwijking van het bepaalde onder 3 en 5 worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- c. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- g. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- h. het gebruik van gronden binnen de bestemmingen Wonen-1 ten behoeve van paardenbakken, anders dan bestaande paardenbakken. In afwijking hiervan mogen op gronden behorende bij woningen paardenbakken worden gerealiseerd, mits:
 - 1. het ten hoogste 1 paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m² betreft bij een zelfde bedrijf of woning, op een perceel van ten minste 0,5 ha;
 - 2. de paardenbak direct aansluitend aan, en zo mogelijk achter het agrarische bouwvlak of ander bestemmingsvlak wordt gerealiseerd, doch in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;
 - 3. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden ten minste 15 m bedraagt;

-
4. er geen lichtmasten buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak worden opgericht;
 5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afschermdende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.

10.2 Toegestaan gebruik

10.2.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten

- a. In de bestemmingsvlakken, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', is ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
 2. bewerking en opslag van agrarische producten,
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
 4. paardenhouderij,
 5. hoveniersbedrijf,
 6. natuur- en landschapsbeheer,
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
 8. zorgboerderij met dagopvang;
 9. bed and breakfast zoals vermeld in artikel 4.1 tot een oppervlakte van ten hoogste 189 m².
- Met dien verstande dat:

voor de ondergeschikte activiteiten in lid 1 t/m 6 en 9 mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid 7) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan;
- Voor het overige de bouwregels gelden voor bijgebouwen zoals vermeld in artikel 4;
- de ondergeschikte activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

10.2.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

- a. het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en

bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt, waarbij:

1. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 - dierenartspraktijk;
 - educatie en voorlichting;
 - medisch verwante dienstverlening conform de positieve lijst in Bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - commerciële dienstverlening conform de positieve lijst in Bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst in Bijlage 1 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst in Bijlage 1 positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - kinderopvang;
 - kleinschalig kantoor;
 - het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
2. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
3. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en aangetoond wordt dat deze afwijking noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- e. voor het afwijken van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- f. voor het uitbreiden van een woning met 50 m³ of bijgebouw/carport/overkapping met 50 m² bij sloop van elke 100 m² legale niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) conform de systematiek van Bijlage 2 Compensatieregeling, mits minimaal 50 m² aan erfbebouwing bij elke aanwezige woning blijft staan. De te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze al onder het overgangsrecht vallen.

11.2 Bijzondere afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van:

Kleinschalig kamperen

- a. het bestemmingsplan ten behoeve van het binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en het bestemmingsvlak in de overige bestemmingen tot een afstand van 50 m daarvan, gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober (buiten deze periode mogen de kampeermiddelen niet aanwezig zijn), tot deze kampeermiddelen worden ook te bouwen trekkershutten van maximaal 25 m² gerekend, de goot- en bouwhoogte van deze trekkershutten mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen en er zijn maximaal 3 trekkershutten toegestaan per bouwvlak in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en per bestemmingsvlak in de overige bestemmingen, mits deze buiten de toegestane periode niet worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Ten behoeve van het recreatief nachtverblijf mag de toegestane bebouwing verbouwd en gebruikt worden voor de noodzakelijke sanitaire ruimten, mits:
1. deze afwijking niet is toegestaan binnen de bestemmingen Natuur en Groen en daar waar de gronden mede bestemd zijn voor Waarde - Ecologie;
 2. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting;
 3. door middel van een nachtregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van kortdurend recreatief nachtverblijf (niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijf);
 4. de landschappelijke waarden zoals het karakteristieke verkavelingspatroon en de openheid van het landschap niet onevenredig worden aangepast;
 5. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

Nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

- b. het bestemmingsplan ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bestemmingsvlak van vrijkomende agrarische bebouwing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; voor de volgende niet-agrarische

nevenactiviteiten:

1. loonwerkbedrijf;
2. veehandelsbedrijf;
3. fouragehandel;
4. sierviskwekerij;
5. dierenartspraktijk;
6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning en de aanduiding 'bed and breakfast', mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
7. kampeerboerderij;
8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
10. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
11. kinderboerderij;
12. educatie en voorlichting;
13. tentoonstellingsruimte, museum;
14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
21. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen,

-
- sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
23. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
24. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bestemmingsvlak in elk geval niet meer bedragen dan 311 m² voor 1 tot en met 15 en 100 m² voor 16 tot en met 24;
- de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het perceel mag niet worden vergroot;
- Voor het overige de bouwregels gelden voor bijgebouwen zoals vermeld in artikel 4;
- de activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
- de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten.

Tweede inrit

- c. van het bestemmingsplan en toestaan dat een tweede in- en uitrit wordt aangelegd bij een bestemmingsvlak of bouwvlak, mits:
1. het een tweede inrit betreft bij een (agrarisch) bedrijf;
 2. aangetoond is dat een tweede inrit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;

-
3. na realisatie van de nieuwe inrit niet meer dan 2 inritten per agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak aanwezig zijn;
 4. de verkeersveiligheid is gegarandeerd;
 5. de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

Afstand tot de weg/water

- d. van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan dat er dichterbij de bestemmingen Verkeer of Water wordt gebouwd, mits advies is ingewonnen van de wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid dan wel van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in Artikel 4 met de bestemming specifieke vorm van wonen – 1 – , de bestemming binnen dat bestemmingsvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

- a. Wonen (extra vrijstaande woning via de 'ruimte voor ruimte'- regeling), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. in afwijking van het bepaalde in 4.1 sub a is op gronden binnen bestemmingsvlak, één extra woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouwen toegestaan in een apart bestemmingsvlak;
 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak alle niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² worden gesloopt en/of conform de mogelijkheden voor de ruimte voor ruimte-regeling in Bijlage 3, met dien verstande dat de extra vrijstaande woning niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'risicontour';
 3. de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen als bedoeld onder 2 mogen op verschillende percelen bevinden, maar er dient minimale hoeveelheid gebouwen van 250 m² per perceel gesloopt te worden;
 4. de te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze onder het overgangsrecht vallen of doordat de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt verminderd in de tabel of in het artikel van de van toepassing zijnde bestemming;
 5. het bepaalde in Artikel 4 Wonen -1 van overeenkomstige toepassing is, waarbij de goothoogte van de woning maximaal 5,5, m mag bedragen;
 6. ter plaatse van en aansluitend aan de extra woning met bijgebouwen worden de direct daaraan grenzende gronden aangewezen met de bestemming Wonen;
 7. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
 8. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en

lintstructuur;

9. in afwijking van de bepaling onder sub 1 en 2, zijn bij sloop van minimaal 2.500 m² niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen op de gronden binnen of aansluitend aan een voormalig bouwvlak of bestemmingsvlak, twee vrijstaande woningen toegestaan met een inhoud van elk 600 m³, en de daarbij behorende bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m², in afzonderlijke bestemmingsvlakken;
10. een intentieovereenkomst wordt ondertekend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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 14 Slotregel

Het bestemmingsplan kan aangehaald worden als 'Bestemmingsplan Hoofdweg 159, Zegveld'.

Bijlagen