

Bestemmingsplan

De Haar 8 en 8a

Gemeente Scherpenzeel



Teus'Advies

Advies in ruimtelijke ordening

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan De Haar 8 en 8a: vormaanpassing agrarisch bouwperceel, het veranderen naar een agrarische bedrijfswoning van de plattelandswoning aan De Haar 8 in Scherpenzeel, het veranderen naar een plattelandswoning van de agrarische bedrijfswoning aan De Haar 8a in Scherpenzeel

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Postbus 2
3925 ZG Scherpenzeel
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W <http://www.landborg.nl>



Opsteller

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

Teus'Advies

Datum | status | versie

7 maart 2019 | vastgesteld | 3.0

Identificatiecode

NL.IMRO.0279.BP2018DeHaar8-vg01

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1 Wet plattelandswoningen	8
2.2 Omgevingsvisie Gelderland	8
2.3 Omgevingsverordening Gelderland	9
2.4 Structuurvisie Scherpenzeel	9
2.5 Bestemmingsplan Buitengebied 2013	9
3. Bestaande en nieuwe situatie	11
3.1 Bestaande situatie	11
3.2 Nieuwe situatie	12
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1 Milieuaspecten	15
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
4.3 Ecologie	17
4.4 Waterparagraaf	17
5. Juridische planopzet	18
6. Uitvoerbaarheid	19
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
Bijlagen bij de Toelichting	20
Bijlage 1 Luchtkwaliteitsonderzoek	21
Bijlage 2 Natuurwaardenonderzoek	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	30
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	31
Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf	31
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap	38
Artikel 5 Verkeer - D	40
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	41
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	42
Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 9 Algemene bouwregels	45
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 12 overige zone – bomenstructuur	45
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 14 Overige regels	46
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	47

Artikel 14	Overgangsrecht	47
Artikel 15	Slotregel.....	47

Toelichting

behorende bij bestemmingsplan De Haar 8 en 8a

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Haar 8 en 8a in Scherpenzeel is een agrarische bedrijfslocatie gelegen. Op deze locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Van deze twee bedrijfswoningen is de woning op nummer 8 aangemerkt als plattelandswoning. Deze woning mag bewoond worden zonder dat sprake is van een relatie met de agrarische bedrijfsvoering op naastgelegen perceel; op nummer 8a. De bedrijfswoning op nummer 8a staat nog wel ten dienste van het agrarisch bedrijf.

De eigenaar heeft het voornemen de situatie op het perceel te wijzigen. Dit voornemen is tweeledig:

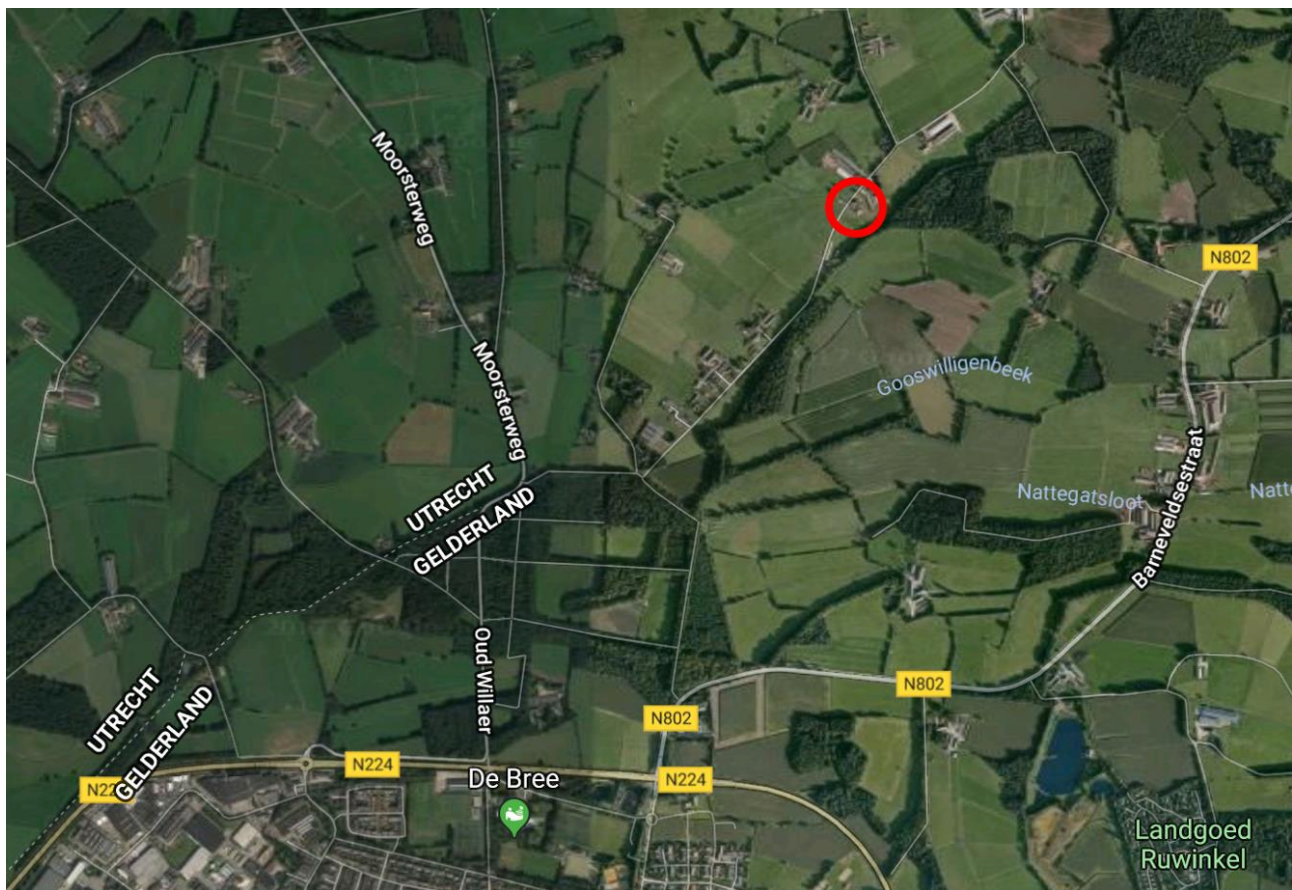
1. De eigenaar wil een nieuwe paardenstal realiseren, met bijbehorende ruimte voor de opslag van voer.
2. De eigenaar wil de woning op nummer 8 weer in gebruik nemen als bedrijfswoning (door daar zelf te gaan wonen) en de woning op nummer 8a laten gebruiken als plattelandswoning. De 'rol' van de beide woningen wordt dus omgedraaid.

Om te voorzien in deze veranderingen is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

De percelen De Haar 8 en 8a zijn gelegen in het buitengebied van Scherpenzeel, circa 1,7 km ten noorden van de dorpskern. Het perceel De Haar 8 is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie A, nummer 997. Het perceel De Haar 8a is kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie A, nummer 935.

Het plangebied wordt gevormd door de beide genoemde percelen, voorzover die het geldende bouwperceel en/of het aangepaste bouwperceel betreffen.



Ligging in omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

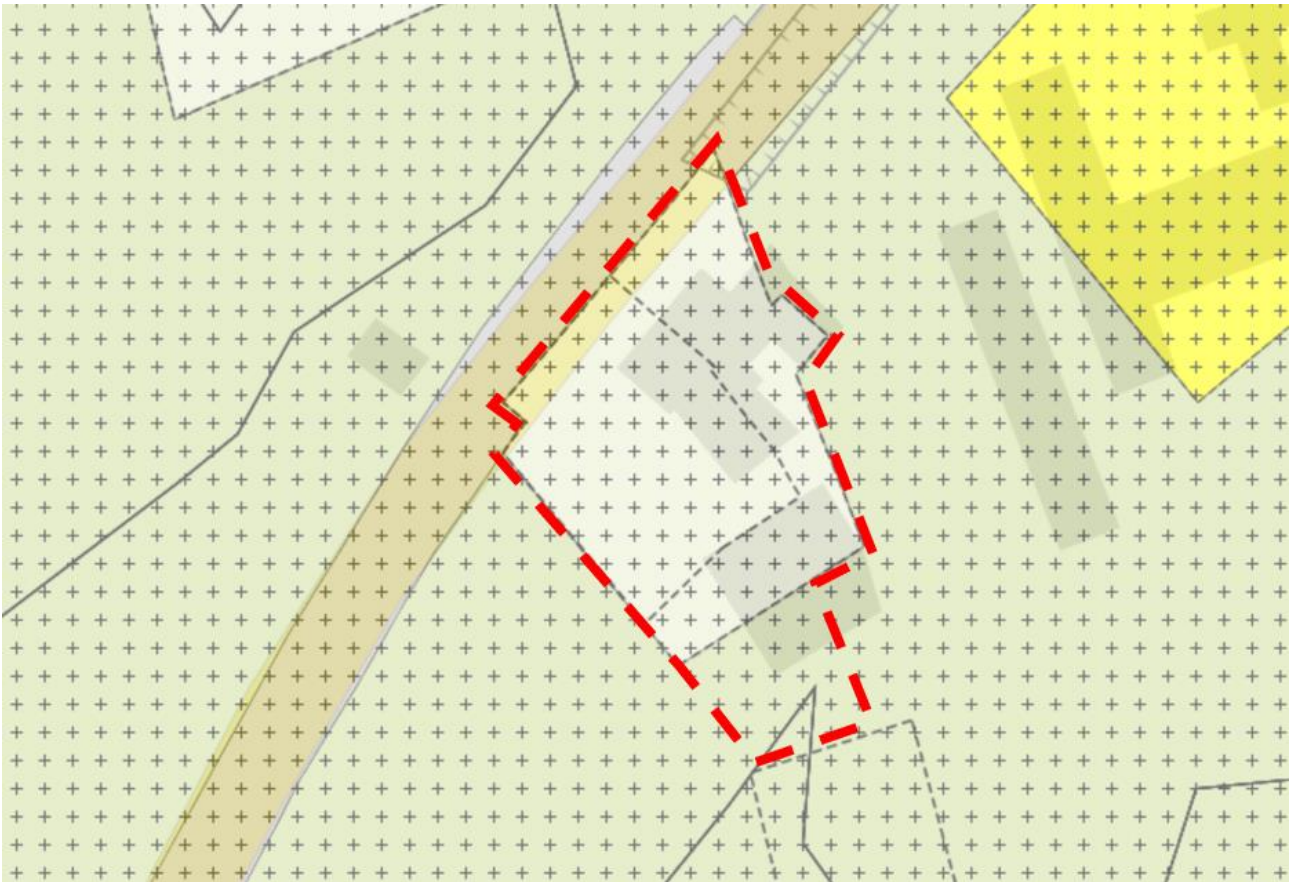
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2015. In dit plan geldt voor de woningen, bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en bijbehorende erven de bestemming Agrarisch – Bedrijf. Met deze bestemming wordt voorzien in een agrarisch bouwperceel. Voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat op het perceel De Haar 8 rust, wordt in een plattelandswoning voorzien middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Verder rust op het bouwperceel de aanduiding 'erf'. Hiermee is bepaald dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 115% van het bestaande oppervlakte (ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan).

Buiten het bouwperceel hebben de gronden de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. In hoofdzaak zijn die gronden bestemd voor agrarische bedrijven en voor het behoud van landschappelijke waarden. In deze bestemming is het niet mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen op te richten.

Verder rust op plangebied grotendeels de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog) en voor een klein gedeelte (in de meest zuidelijke hoek) de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag). Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden met deze beide dubbelbestemmingen beschermd. In de meest noordelijke hoek van het plangebied geldt een klein gedeelte van de gronden de gebiedsaanduiding 'overige zone – bomenstructuur'. Hiermee is een rij berken langs De Haar van planologische bescherming voorzien.

In het geldende bestemmingsplan is een toereikende wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel zo van vorm te veranderen dat in de gewenste paardenstal wordt voorzien. Het geldende bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk om te voorzien in de beoogde

functiewisseling van de beide woningen op het perceel. Derhalve is daarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om het benodigde aantal ruimtelijke procedures te beperken tot één, kan en wordt de vormaanpassing van het bouwperceel ook in dit bestemmingsplan meegenomen.



Uitsnede plankaart met in rood omkaderd het plangebied

1.4 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Wet plattelandswoningen

De regelgeving omtrent plattelandswoningen is verwoord in de 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen'. Met deze wetswijziging is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 januari 2013 aangepast. De wetswijziging houdt in dat het planologisch regime van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend is voor de mate van bescherming tegen hinder van geluid, geur en fijn stof.

Verder heeft de wetswijziging specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wetswijziging regelt dat deze woningen ook bij gebruik door derden niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Hiertoe dient een woning in het bestemmingsplan of bij omgevingsvergunning te worden aangemerkt als plattelandswoning. Wel worden plattelandswoningen beschermd tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven en tevens dient aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Laatstelijk is deze structuurvisie geactualiseerd bij besluit van Provinciale Staten van 13 december 2017. Gelderland kiest er in de Omgevingsvisie voor om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven vanuit twee hoofddoelen.

Het eerste doel is het vergroten van de concurrentiekracht van Gelderland door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

Het tweede doel is het waarborgen en het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Dit betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, die zijn onderverdeeld in drie thema's. Het thema Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Onder het thema Dynamisch Gelderland staan de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit. Het derde thema, Mooi Gelderland, betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

De provincie streeft ernaar de grote sociaal-economisch betekenis van de landbouwsector voor het Gelders platteland ook in de toekomst te behouden. Bijna tweederde van de oppervlakte is in agrarisch gebruik. De land- en tuinbouw is direct en indirect verantwoordelijk voor 10% van de totale Gelderse werkgelegenheid en levert een belangrijke bijdrage aan de Gelderse agribusiness, waaronder de clusters Food en Health. De sector heeft groeipotentie en sterke relaties met andere maatschappelijke

opgaven. De provincie wil de ontwikkeling in de sector koppelen aan de opgaven voor energietransitie, biobased economy, arbeidsmarkt, een vitaal platteland en natuur- en waterbeheer.

Onderhavig plan voorziet in het verschuiven van bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestaande, agrarische bedrijfslocatie voor grondgebonden veehouderij, rekeninghoudend met de omgeving en diens specifieke kenmerken en kwaliteiten. Onderhavig plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gelderland.

2.3 Omgevingsverordening Gelderland

In de Statenvergadering van woensdag 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Laatstelijk is deze verordening geactualiseerd bij besluit van Provinciale Staten van 13 december 2017. Deze verordening ziet erop toe dat het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland operationeel wordt. Mede aangezien het in dit bestemmingsplan niet om niet-grondgebonden veehouderij gaat en alleen over het verschuiven van bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden, bevat de verordening geen bepalingen die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

2.4 Structuurvisie Scherpenzeel

In de structuurvisie Scherpenzeel wordt voor het hele grondgebied van de gemeente Scherpenzeel aangegeven wat de ruimtelijke opgaven zijn. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie beperkt zich tot de hoofdlijnen, maar kent evenwel een diepgang op Scherpenzeel Zuid met oog op de daar geplande dorpsuitbreiding. De structuurvisie is vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

Voor het buitengebied ten noorden van het dorp geldt het volgende. De gemeente Scherpenzeel wil, in lijn met de koers van regio FoodValley en de provincie Gelderland, ondernemers die kiezen voor duurzaam ondernemen en inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen ruimte bieden. In het agrarisch gebied van Scherpenzeel is blijvend ruimte voor sterke agrarische bedrijven passend binnen het multifunctionele cultuurlandschap. De bestaande landschappelijke kwaliteiten vormen een belangrijke drager voor het gebied. Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen het landschappelijk raamwerk.

Met de beoogde ontwikkeling, worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bestaand agrarisch bedrijf verbeterd, passend binnen het aanwezige, landschappelijke raamwerk in het noordelijke buitengebied van Scherpenzeel. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de structuurvisie Scherpenzeel.

2.5 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Om het buitengebied vitaal te houden worden in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 door middel van een wijzigingsbevoegdheid plattelandswoningen mogelijk gemaakt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de functie van een bedrijfswoning te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' op de plankaart ten behoeve van een zogenaamde plattelandswoning voor bewoning van een bedrijfswoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf, onder de voorwaarde dat de betreffende bedrijfswoning afgesplitst is van het agrarisch bedrijf en niet meer als zodanig in gebruik is. In die situaties is sprake van een agrarische bedrijfswoning die inmiddels een ander gebruik heeft dan wel krijgt. Het bestaande woon- en leefklimaat van deze woning wijzigt niet ten opzichte van het oorspronkelijke gebruik als bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat van de agrarische ondernemer blijft de basis en wordt beschouwd als aanvaardbaar voor de nieuwe bestemming als plattelandswoning. Een tiental agrarische bedrijfspercelen, waaronder het bedrijfsperceel in het plangebied, hebben voor de tweede bedrijfswoning een direct recht in het bestemmingsplan gekregen voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

Met deze herziening wordt het recht om een bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken, verschoven naar de andere bedrijfswoning binnen het agrarische bouwperceel. De nieuwe plattelandswoning zal kadastraal niet tot het perceel horen waarop het agrarische bedrijf gevestigd is. Deze herziening is dan ook in lijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

3. Bestaande en nieuwe situatie

3.1 Bestaande situatie

Omgeving

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



Luchtfoto omgeving

Plangebied

Het plangebied is direct aan de openbare weg, De Haar, gelegen. In het plangebied is een agrarisch erf aanwezig van relatief beperkte omvang. Het betreft een paardenhouderij. Op relatief korte afstand van de weg, zijn twee halfvrijstaande woningen aanwezig: De Haar 8 en 8a. De beide woningen zijn aanwezig binnen hetzelfde, enkelvoudige bouwvolume: een bouwlaag met een kap, waarvan de lengterichting parallel loopt met de weg. De noordelijke woning, met nummer 8a, doet dienst als bedrijfswoning. De zuidelijke woning, op nummer 8, is in gebruik voor burgerbewoning. Achter en naast de beide woningen zijn bijgebouwen en bedrijfswoningen aanwezig. Dit betreffen eenvoudige bouwvolumes: een bouwlaag met kap. Rondom de gebouwen is een eenvoudig tuin- en erfinrichting aanwezig. Aan de achterzijde van het erf is een paardenbak aanwezig.

Ten noorden van het plangebied, gescheiden door een smalle strook grasland, is een woonperceel aanwezig en, aan de overzijde van de weg, een pluimveehouderij. Voor het overige is het plangebied omgeven door wei- en akkerland.



Luchtfoto plangebied



De woningen aan De Haar 8 en 8a

3.2 Nieuwe situatie

Om de huisvestingsmogelijkheden voor zijn paarden te vergroten, wenst de eigenaar van het perceel een nieuwe paardenstal realiseren. Deze nieuwe stal is geprojecteerd in de ruimte tussen de bestaande kapschuur op het perceel, achter de woning op nummer 8, en de paardenbak aan de achterzijde van het perceel. De nieuwe stal wordt aansluitend op de kapschuur gerealiseerd. Een overkapping die daar nu aanwezig is, zal worden verwijderd. Ook wordt de kapschuur verkleind aan de westelijke zijde om een voldoende brede toegangsruimte te kunnen maken tussen het bestaande deel van het erf en de

nieuwe stal. Aansluitend op deze vergroting van de huisvestingsmogelijkheden wordt de erfinrichting aangepast. Ten zuiden van de nieuw paardenstal houdt dit in dat een deel van het aangepaste bouwperceel zal worden gebruikt voor de opslag van voer.

Voor de beide woningen zijn de veranderingen alleen functioneel van aard. In de nieuwe situatie zal de woning aan De Haar 8a in gebruik worden genomen voor burgerbewoning, oftewel als plattelandswoning. Van een functionele relatie met het agrarische bedrijf zal geen sprake zijn. Tegelijkertijd zal de woning aan De Haar 8 weer in gebruik worden genomen als bedrijfswoning. De eigenaar van het agrarische bedrijf op het perceel zal verhuizen van nummer 8a naar 8. De functie van de beide woningen op het perceel wordt dus omgewisseld. De woning op nummer 8a zal ook kadastraal gezien niet langer tot het agrarische bedrijf behoren.

Verder wenst de eigenaar in den nieuwe situatie een tweetal bijbehorende bouwwerken te realiseren bij de woning aan De Haar 8. Hierbij wordt gedacht aan een veranda, in aansluiting op de woning, een carport, in aansluiting op de bestaande paardenstal op het perceel. Dit geschiedt binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor reeds biedt en die vergunningsvrij aanwezig zijn.

De vormaanpassing van het bouwperceel geschiedt zonder een toename van de bouwmogelijkheden. Bij elke woning, is conform de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan, maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Vergunningsvrij kan dit bij elke woning worden vergroot tot een totaal van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen). Deze mogelijkheden worden niet overschreven in de nieuwe situatie. Aan bedrijfsgebouwen is nu een maximum oppervlakte van 339 m² toegestaan (295 m² + 15%, zie paragraaf 1.3). Met een totaal van 320 m² aan bedrijfsgebouwen (aangepaste kapschuur en nieuwe paardenstal) wordt die maat in die nieuwe situatie niet overschreden. Het bouwperceel wordt in zuidelijk richting uitgebreid, in de richting van de paardenbak die zich aan de achterzijde van het erf bevindt. Tegelijkertijd wordt een evenredig deel van het bouwvlak, tussen de openbare weg en de woningen, worden opgeheven. Daar zijn nu geen gebouwen aanwezig en deze ruimte is praktisch ook nauwelijks geschikt voor het oprichten van gebouwen.



Situatietekening

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Milieuaspecten

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

Bodem

Voorzover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied altijd beperkt gebleven voor agrarisch gebruik en de bewoning van de aanwezige woningen. Aanwijzingen dat er ter plaatse van de nieuwe paardenstal bodemverontreinigde activiteiten plaats hebben gevonden, zoals de aanwezigheid van olietanks, zijn niet voorhanden. Bovendien betreft dit ook geen gebouw waar mensen structureel verblijven. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

Voorliggend bestemmingsplan voorziet zowel in milieugevoelige functies, functieverandering van de beide woningen in het plangebied, als in milieubelastende functies, het op een andere plek oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing.

Ten aanzien van inwaartse zonering geldt dat zich in de nabijheid van het plangebied één veehouderij bevindt: de pluimveehouderij aan De Haar 23. De kortste afstand tussen de woningen in het plangebied en het bouwperceel van dat bedrijf bedraagt circa 40 meter, terwijl gelet op de geldende milieu-eisen een tussenliggende afstand van 50 meter nodig is. Evenwel betreft het hier een bestaande situatie. De afstand van de woningen tot de pluimveehouderij wordt niet verkleind. Ook zijn de dierverblijven van de pluimveehouderij in de feitelijke situatie wel op meer dan 50 meter afstand van de woningen in het plangebied gelegen. Gelet hierop zal in beide woningen in het plangebied sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat en leidt dit bestemmingsplan niet tot een nieuwe belemmering voor de genoemde pluimveehouderij.

Voor uitwaartse zonering geldt dat met het veranderen van het bouwperceel de bestaande afstanden tussen het bouwperceel en de omliggende, milieugevoelige functies vergroot worden. Ten aanzien van de aspecten geluid, stof en veiligheid geldt een richtafstand van hooguit 50 m. Voor het aspect geur geldt dat voldaan moet worden aan de Wet geurhinder en veehouderij en de het Activiteitenbesluit. Voor het houden van paarden houdt dit in dat een afstand van minimaal 50 meter in acht moeten gehouden tussen de dierverblijven en de milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde, milieugevoelige functies betreffen de agrarische bedrijfswoning aan De Haar 23 en de woning aan De Haar 10. De nieuwe paardenstal wordt gesitueerd om meer dan 75 meter van deze beide woningen. De nieuwe paardenstal is dus realiseerbaar qua milieuzoneringen en staat een goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen niet in de weg.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: De Haar. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de introductie nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het is derhalve niet noodzakelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren voor dit bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Per saldo leidt dit bestemmingsplan niet tot een toename van bouw mogelijkheden. De

verkeersaantrekkende werking van de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is dusdanig beperkt dat bij voorbaat kan worden aangenomen dat de effecten op de luchtkwaliteit daarvan lager zijn dan de projecten die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit, zoals een woningbouwlocatie met 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM dat de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving ruimschoots aan de grenswaarden voldoet. De kaarten voor 2025 laten zien dat dit nog verder gaat verbeteren.

Door een uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) de concentratie fijn stof, afkomstig van de inrichting waartoe de plattelandswoning behoort, beschouwd te worden. Een plattelandswoning dient eenzelfde bescherming te krijgen tegen fijn stof, dat van het bedrijf afkomstig is, als een reguliere woning.

Vanwege deze uitzondering op het beschermingsregime voor plattelandswoningen heeft adviesbureau Antea luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Uit dit onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de wettelijke gestelde eisen en grenswaarden voor wat betreft de fijn stof belasting ter plaatse van de beoogde plattelandswoning. Dit betekent dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde plattelandswoning gegarandeerd kan worden. Ook is het aanmerken van de woning aan De Haar 8a als plattelandswoning mogelijk zonder omliggende agrarische bedrijven te belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Externe veiligheid

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

Elektromagnetische velden

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen. Zendmasten voor telecommunicatie zijn eveneens niet aanwezig. Onderzoek naar elektromagnetische velden is niet nodig.

Milieueffectrapportage

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

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied ligt grotendeels in een zone die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aangeduid als zone met een hoge archeologische verwachting en voor een klein deel een lage archeologische verwachting.

Van de voorgenomen veranderingen op het perceel leidt de bouw van de nieuwe paardenstal en het oprichten van enkele bijbehorende bouwwerken bij de woning aan De Haar 8 tot ingrepen in de bodem, die dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld. Deze gebouwen zijn geprojecteerd in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt bij bodemingrepen vanaf 250 m² een onderzoeksplicht. Geen van de nieuw op te richten bouwwerken is groter dan die maat. Het grootste, nieuwe gebouw, de paardenstal, zal circa 150 m² meten. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische of monumentale waarden zijn niet aanwezig in het plangebied.

4.3 Ecologie

Door adviesbureau Groenewold Natuur & Milieu is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden in het besluitgebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied [P.M.]. Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt ruim buiten het Gelders NatuurNetwerk uit de Omgevingsverordening Gelderland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.4 Waterparagraaf

Planologisch leidt dit bestemmingsplan niet tot een toename van de mogelijkheden om gronden te verharderen. Met de beoogde paarden stal wordt extra bebouwing opgericht in een agrarisch gebied, met relatief weinig bebouwing. Hemelwater kan en zal blijven infiltreren in de bodem. Waar dat niet mogelijk is zal het hemelwater, zoveel mogelijk oppervlakkig, worden afgevoerd richting de omliggende weilanden en sloten. Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn dan ook niet aan de orde.

5. Juridische planopzet

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

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen en op enkele onderdelen aangevuld in verband met de beoogde situatie in het plangebied.

In dit bestemmingsplan wordt met de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' (artikel 3) het geldende, agrarische bouwperceel binnen het plangebied overgenomen en van vorm aangepast op de beoogde situatie. Vervolgens is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' aangepast op de nieuwe situatie. Die aanduiding is 'verschoven' naar de nieuwe plattelandswoning, met als gevolg dat de huidige plattelandswoning alleen nog als bedrijfswoning mag worden gebruikt. Aan de specifieke gebruiksregels, in lid 3.4, is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Daarmee is bepaald dat de nieuwe plattelandswoning pas als zodanig in gebruik mag zijn als de huidige plattelandswoning niet meer als plattelandswoning in gebruik is.

Verder is door het toekennen van de aanduiding 'bedrijfswoning' aan het bouwperceel een technische correctie doorgevoerd. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 hebben bouwpercelen waarop twee bedrijfswoningen zijn toegestaan de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Met die aanduiding wordt voorzien in de tweede bedrijfswoning. In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, maar het geldende bestemmingsplan geeft de aanduiding 'bedrijfswoning' daarvoor niet weer. Dit is in dit bestemmingsplan hersteld, door de genoemde aanduiding alsnog toe te kennen.

De gronden die in de nieuwe situatie buiten het bouwperceel vallen, hebben de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Verkeer – D' gekregen. Langs de noordwestelijke plangrens gaat het om een klein gedeelte van de weg De Haar. Hieraan is de bestemming 'Verkeer – D' toegekend, aansluitend op de bestemming van de hele weg. Voor het overige gaat het om onbebouwde, agrarisch gronden. Hieraan is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gegeven. Deze bestemming is inhoudelijk hetzelfde als die van de aangrenzende, onbebouwde, agrarische gronden.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aan het plangebied toegekend, evenals de gebiedsaanduiding 'overige zone – bomenstructuur'. Deze beschermingsregimes zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Om technische redenen heeft de genoemde gebiedsaanduiding een zelfstandige regel gekregen, anders dan in het geldende plan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de Rijksoverheid, de provincie Gelderland, de Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland Midden en het waterschap Vallei en Veluwe in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Veiligheid- en Gezondheidsregio Midden Gelderland en het waterschap hebben laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben.

Voorontwerp

Aangezien dit bestemmingsplan maar beperkte invloed op de omgeving heeft, heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen.

Ontwerp

Van 16 januari 2019 tot en met 26 februari 2019 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt eenerschikking van bestaande bouwmogelijkheden van een agrarisch bedrijf mogelijk, evenals een beperkte functiewijziging binnen bestaande gebouwen. Dit gebeurt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Deze herziening voor de gemeente geen financiële gevolgen. Aannemelijk is dat dit bestemmingsplan ook in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet niet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Het is dan ook niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Luchtkwaliteitsonderzoek



Luchtkwaliteitsonderzoek

**Ten behoeve van de beoogde plattelandswoning
De Haar 8a te Scherpenzeel**

projectnummer 406732
definitief
6 november 2017

Luchtkwaliteitsonderzoek

Ten behoeve van de beoogde plattelandswoning De Haar 8a te Scherpenzeel

projectnummer 406732

definitief

6 november 2017

Auteur

L. van Noorloos

Opdrachtgever

Landborg

Holevoetplein 301

3925 CA Scherpenzeel

datum vrijgave

16/11/17

beschrijving revisie

definitief

goedkeuring

L. Schonenberg

vrijgave

R. Rodrigues de Miranda

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Wet plattelandswoningen	2
1.3	Jurisprudentie	2
1.4	Scope onderzoek	2
2	Toetsing	3
2.1	Wettelijk kader fijn stof	3
2.1.1	Emissie zwevende deeltjes PM ₁₀	3
2.1.2	Emissie zwevende deeltjes PM _{2,5}	4
2.2	Bronbijdrage en achtergrondconcentratie	5
2.3	Berekening fijn stof belasting	6
2.3.1	Fijn stof emissie afkomstig van de eigen inrichting De Haar 8/8a	6
2.3.2	Fijn stof emissie afkomstig van de inrichting aan De Haar 23	7
2.4	Belemmeringen omliggende agrarische bedrijven	9
3	Conclusie	10

Bijlage 1 ISL3a berekening

Bijlage 2 Uitgangspunten ISL3a berekening

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het agrarisch bedrijf gelegen aan De Haar 8/8a te Scherpenzeel zijn twee woningen gesitueerd, te weten:

- de (bedrijfs)woning op nummer 8a en;
- de (plattelands)woning op nummer 8.

Laatstgenoemde woning is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Scherpenzeel (vastgesteld: 24 november 2015) aangeduid als 'Plattelandswoning'. Het voornemen is enerzijds de bedrijfswoning op nummer 8a af te stoten en als plattelandswoning te bestemmen. Anderzijds wordt de plattelandswoning op nummer 8 bestemd als bedrijfswoning. Kortom, de bestemmingen van beide locaties worden omgewisseld. Hiervoor dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' te worden gewijzigd.

Eén van de voorwaarden in relatie tot deze wijziging betreft de garantie voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning op nummer 8a. Temeer omdat in de directe nabijheid van de beoogde plattelandswoning een pluimveehouderij is gevestigd (De Haar 23 te Scherpenzeel). Die pluimveehouderij heeft, gezien de fijn stof emissie vanuit de inrichting, invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. In onderstaande afbeelding is de situering van de beide woningen alsmede de aan de overkant gelegen pluimveehouderij weergegeven.



Afbeelding 1. Ligging De Haar 8/8a en De Haar 23 te Scherpenzeel (bron: Antea Group Open Data Portal)

In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde plattelandswoning, De Haar 8a te Scherpenzeel.

1.2 Wet plattelandswoningen

Sinds 1 januari 2013 biedt de Wet plattelandswoningen¹ de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Dat betekent dat een agrarische bedrijfswoning kan worden bewoond door een derde, zonder binding te hebben met het betreffende agrarische bedrijf ter plaatse. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan waarin die woning wordt bestemd als 'plattelandswoning'.

De wet bepaalt tevens dat aan plattelandswoningen geen bescherming voor wat betreft de milieuhinder afkomstig van het 'eigen' agrarische bedrijf wordt toegekend. Voor de mogelijke milieuhinder afkomstig van omliggende agrarische bedrijven ten opzichte van een plattelandswoning geldt hetzelfde toetsingskader als voor een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij. Een plattelandswoning wordt daarmee gelijkgesteld aan een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf. Wel moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag het toekennen van een plattelandswoning geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

1.3 Jurisprudentie

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. Nadien is de nodige jurisprudentie ontstaan over de toepassing van de wet. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2015² is bepaald dat bij een wijziging van de bestemming van bedrijfswoning naar plattelandswoning de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning wel beoordeeld dient te worden. Het niet toetsen van de luchtkwaliteit ter plaatse zou strijdigheid met de Europese richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) opleveren.

Dit betekent dat een plattelandswoning niet is vrijgesteld van de verplichting om te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit en dat op grond van de Europese Richtlijn luchtkwaliteit (Richtlijn 2008/50/EG) de concentratie fijn stof ter plaatse van de beoogde plattelandswoning onderzocht moet worden.

1.4 Scope onderzoek

Vanwege de beoogde ontwikkeling moet onderzocht worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde plattelandswoning, De Haar 8a te Scherpenzeel, binnen de wettelijke kaders voor luchtkwaliteit (fijn stof = PM₁₀) blijft. Op basis hiervan wordt vervolgens beoordeeld of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt behaald. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van de fijn stof emissie afkomstig van de 'eigen' inrichting, alsmede de fijn stof emissie afkomstig van de dichtbij gelegen pluimveehouderij aan De Haar 23 te Scherpenzeel. Tevens wordt beoordeeld of het toekennen van de plattelandswoning een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.

¹ De 'Wet plattelandswoningen' wordt gebruikt als vereenvoudigde titel. De volledige titel van de wet betreft 'Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)', Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 33 078, nr. 2.

² ABRvS, 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:236

2 Toetsing

Door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet een (plattelandswoning beschermd worden tegen de emissie van fijn stof afkomstig van het achterliggende bedrijf. Dit kan aangetoond worden door de belasting op de woning te berekenen middels het daarvoor vastgestelde rekenprogramma ISL3a (Implementatie Standaardrekenmethode Luchtkwaliteit 3).

In dit onderzoek wordt niet alleen de fijn stof emissie afkomstig vanuit de 'eigen' inrichting beoordeeld, maar ook de fijn stof emissie afkomstig van de dichtbij gelegen pluimveehouderij aan De Haar 23 te Scherpenzeel. De reden dat deze pluimveehouderij wordt meegenomen in onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek is de korte afstand van het bedrijf tot de beoogde plattelandswoning (circa 45 meter vanaf de inrichtingsgrens). Andere veehouderijen in de omgeving zijn op grotere afstand van de beoogde plattelandswoning gelegen. Uitgangspunt is dat de emissiewaarden van die bedrijven reeds zijn opgenomen in de achtergrondconcentratie voor fijn stof (zie ook paragraaf 2.2).

2.1 Wettelijk kader fijn stof

2.1.1 Emissie zwevende deeltjes PM₁₀

De Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van milieugevolgen veroorzaakt door de activiteiten binnen een inrichting. Het kan voorkomen dat er voor veehouderijen naast de Wet milieubeheer en de Wabo ook andere regelgeving van toepassing is (zoals de Wet ammoniak en veehouderij en/of de Wet geurhinder veehouderij). Voor luchtkwaliteit is dit niet het geval.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats op grond van de Wet milieubeheer. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm) en in bijlage 2 behorend bij die wet, waarin de verschillende grens- en richtwaarden zijn te vinden. De grenswaarden zoals vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht.

Grenswaarden

Voor fijn stof zijn in voorschrift 4.1 van bijlage 2 bij de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden opgenomen:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

Naast de grenswaarden is ook artikel 5.16 van de Wet milieubeheer van belang. Voor de inrichting moet aannemelijk worden gemaakt dat aan één of aan een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof.

Activiteiten die fijn stof emissie veroorzaken

Binnen veehouderijen vinden een aantal activiteiten plaats waarbij verontreinigingen aan PM_{10} en NO_2 naar de lucht kunnen ontstaan, namelijk:

- Het houden van vee;
- Vervoersbewegingen van en naar de inrichting;
- Het laden en lossen van veevoer in silo's.

2.1.2 Emissie zwevende deeltjes $PM_{2,5}$

In 2008 is de Europese richtlijn (2008/50/EG) voor luchtkwaliteit geïntroduceerd. Een van de eisen uit deze richtlijn is de invoering van een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$. Deze grenswaarde geldt naast de grenswaarde voor PM_{10} .

Op grond van voorschrift 4.4 van bijlage 2 van de Wet milieubeheer geldt deze grenswaarde voor zwevende deeltjes $PM_{2,5}$ vanaf 1 januari 2015. De grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens betreft 25 microgram per m^3 , gedefinieerd als jaargemiddelde concentratie.

Zwevende deeltjes PM_{10} versus zwevende deeltjes $PM_{2,5}$

Op de website van InfoMil staat de volgende informatie over de emissie van zwevende deeltjes PM_{10} in relatie tot zwevende deeltjes $PM_{2,5}$. De term PM_{10} , ook wel aangeduid met fijn stof, wordt gebruikt voor zwevende deeltjes (Particulate Matter) in de atmosfeer. Deze deeltjes hebben een (aerodynamische) diameter van 10 μm of kleiner. Hieronder vallen dus ook deeltjes met een diameter van 2,5 μm of kleiner, de zogenoemde zwevende deeltjes $PM_{2,5}$. $PM_{2,5}$ is dus feitelijk een deeltje dat onderdeel uitmaakt van totale fractie zwevende deeltjes PM_{10} .

Zwevende deeltjes PM_{10} en $PM_{2,5}$ bestaan uit een zogeheten primaire en een secundaire fractie:

- De primaire fractie wordt direct door de mens of door de natuur in de lucht gebracht. De belangrijkste door mensen veroorzaakte uitstoot komt van transport, industrie en landbouw. Belangrijke natuurlijke bronnen zijn zeezout en opwaaiend bodemstof.
- Het secundaire deel vormt in de atmosfeer door chemische reacties van gassen. Hierin spelen in het bijzonder ammoniak (NH_3), stikstofoxiden (NO_x), zwaveldioxide (SO_2) en vluchtige organische stoffen (VOS) een belangrijke rol.

De fractie $PM_{2,5}$ bevat vooral de deeltjes die ontstaan door condensatie van verbrandingsproducten of door reactie van gasvormige luchtverontreiniging. Ook stof dat rechtstreeks vrij komt bij verbrandingsprocessen draagt aan $PM_{2,5}$ bij. Bekende bronnen zijn dan het transport, industrie en huishoudens. Dit fijn stof komt bijvoorbeeld vrij in de vorm van roet en rook. Stof dat vrijkomt bij mechanische bewegingen en bewerkingen is meestal groter in diameter dan 2,5 micrometer. Voorbeelden van dergelijke bronnen zijn wegdekslijtage en stof afkomstig uit stallen.

De PM_{10} - en $PM_{2,5}$ -concentraties hangen sterk samen. De fractie $PM_{2,5}$ maakt namelijk onderdeel uit van de concentratie PM_{10} . De fractie met een diameter vanaf 2,5 tot 10 μm draagt ook bij aan de totale massa van het PM_{10} . In de praktijk wordt het toegestane aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde grenswaarde voor PM_{10} vaak als eerste bereikt. Deze grenswaarde overschrijdt voor het wegverkeer al bij een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 32,6 $\mu g/m^3$.

Deze waarde ligt erg dicht bij de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Een groot deel van deze $32,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bestaat uit de fractie met diameter 2,5 tot 10 micrometer. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ wordt nageleefd.

Uit het rapport van de Gezondheidsraad van 30 november 2012 blijkt dat in de veehouderij-sector de verhouding fijn stof PM_{10} - $PM_{2,5}$ juist kleiner is dan in een stedelijke omgeving. Met andere woorden: in een veehouderij is sprake van veel meer grof stof en PM_{10} dan fijn stof $PM_{2,5}$. Dit komt overeen met de informatie van het Kenniscentrum InfoMil met betrekking tot de door het Ministerie van I&M voorgestelde toetswijze ten aanzien van de emissie van fijn stof $PM_{2,5}$ vanuit veehouderijen vanaf 1 januari 2015.

Conclusie

Hierboven is al aangegeven dat in de praktijk blijkt dat wanneer aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt nageleefd. Dit betekent dat indien uit de beoordeling van de emissie van zwevende deeltjes PM_{10} blijkt dat in de vigerende situatie sprake is van 'niet in betekende mate' (NIBM), ook kan worden geconcludeerd dat de emissie van fijn stof $PM_{2,5}$ tevens NIBM betreft.

2.2 Bronbijdrage en achtergrondconcentratie

Om de luchtkwaliteit ter plaatse van een woning inzichtelijk te maken moet worden onderzocht wat de bijdrage van de betreffende veehouderij is aan de achtergrondconcentratie. De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per van 1 kilometer bij 1 kilometer, en wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. In de achtergrondconcentratie zijn de vergunde emissies van veehouderijen dus al meegenomen.

Voor de toetsing aan de grenswaarden wordt de bronbijdrage van een veehouderij bij de achtergrondconcentratie opgeteld. De bronbijdrage vanuit veehouderijen wordt berekend door middel van het rekenprogramma ISL3a. In theorie betekent dit dus dat er een dubbeltelling optreedt. De emissie van de veehouderij wordt immers in zijn geheel ingevoerd in ISL3a, maar het bestaande deel zit al (uitgevlakt) in de achtergrondconcentratie verwerkt. In feite betreft de uitkomst van een ISL3a berekening dus een lichte overschatting van de werkelijkheid.

2.3 Berekening fijn stof belasting

2.3.1 Fijn stof emissie afkomstig van de eigen inrichting De Haar 8/8a

Voor de berekening van de fijn stof belasting afkomstig van de eigen inrichting (De Haar 8/8a), is uitgegaan van de vigerende milieu vergunde situatie voor die locatie. De inrichting gelegen aan De Haar 8/8a beschikt over een geaccepteerde melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer d.d. 11 november 2010. In onderstaande tabel is de vigerende milieu vergunde situatie weergegeven.

Tabel 1. Vigerende milieu vergunde situatie De Haar 8/8a

Stal	Diersoort	RAV-code	Stalsysteem	Aantal dieren	Emissiefactor kg PM10/dier/jaar	Emissie kg PM ₁₀ /dier/jaar
B1	Paarden	K1.100	Traditioneel	8	nvt	-
B2	Schapen	B1.100	Traditioneel	35	nvt	-
Totaal						-

Op het bedrijf aan De Haar 8/8a worden alleen paarden en schapen gehouden. Voor beide diercategorieën is geen emissiefactor voor wat betreft fijn stof vastgesteld. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen, zoals opgesteld door InfoMil in samenwerking het Ministerie van VROM d.d. mei 2010, is aangegeven dat voor de diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld, op dit moment onvoldoende gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de emissie van fijn stof. Zodra de gegevens zijn gecompleteerd, zullen ook hiervoor emissiefactoren worden vastgesteld. Tot die tijd zal volgens jurisprudentie het bevoegd gezag zelf moeten beoordelen of mogelijk sprake is van een relevante emissie van fijn stof.

Gelet op de maximaal toegestane aantallen landbouwhuisdieren, waarvoor eveneens geen emissiefactor voor fijnstof is vastgesteld, wordt er in dit onderzoek vanuit gegaan dat geen relevante bijdrage aan fijn stof belasting wordt veroorzaakt op de beoogde plattelandswoning op nummer 8a.

Vervoersbewegingen van en naar de inrichting

In Nederland blijkt alleen langs zeer drukke wegen en in de omgeving van grote industriële installaties een overschrijding te zijn van PM₁₀ als NO₂. De inrichting aan De Haar 8/8a is niet gelegen in de directe nabijheid van drukke verkeerswegen of verkeersknooppunten. Tevens zijn in de omgeving geen grote industriële installaties aanwezig. In een omgeving waar geen overschrijding dreigt van de kwaliteitsnormen, zullen de activiteiten binnen de agrarische bedrijfsvoering aan de De Haar 8/8a te Scherpenzeel niet een zodanig bijdrage aan de luchtverontreiniging veroorzaken dat alsnog de kwaliteitsnormen worden overschreden.

Het laden en lossen van veevoer in silo's

Het veevoer wordt getransporteerd door middel van bulkwagens. Het laad- en losproces betreft een gesloten proces waarbij met slangen het product direct vanuit de bulkwagen in de opslagsilo's wordt geblazen. De opslag van veevoerders vindt plaats in dichte opslagsilo's. Op deze wijze is geen sprake van relevante emissies naar de lucht en kan de kwaliteit van de leefomgeving voldoende worden gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat kan worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) belasting op de beoogde plattelandswoning.

2.3.2 Fijn stof emissie afkomstig van de inrichting aan De Haar 23

Voor de berekening van de fijn stof belasting afkomstig van de pluimveehouderij, gelegen aan De Haar 23 te Scherpenzeel, is uitgegaan van de vigerende milieu vergunde situatie. De inrichting gelegen aan De Haar 23 beschikt over een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer d.d. 22 april 2010. In onderstaande tabel is de vigerende milieu vergunde situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat er jaarlijks 3.477.500 kg fijn stof per jaar mag worden uitgestoten.

Tabel 2. Vigerende milieu vergunde situatie De Haar 23

Stal	Diersoort	RAV-code	Stalsysteem	Aantal dieren	Emissiefactor kg PM10/dier/jaar	Emissie kg PM ₁₀ /jaar
C	Legkippen	E2.11.4	BWL 2005.05.V1	17.000	65	1.105.000
D	Legkippen	E2.11.1	BWL 2004.09.V1	16.500	65	1.072.500
E	Legkippen	E2.11.4	BWL 2005.05.V1	20.000	65	1.300.000
Totaal						3.477.500 kg PM₁₀/jaar

Om te bepalen welke bijdrage de veehouderij levert aan de jaargemiddelde en vierentwintig-uurgemiddelde concentraties van zwevende deeltjes (fijn stof), moet de emissieconcentratie op leefniveau bepaald worden. De berekeningen zijn uitgevoerd middels het daarvoor bestemde berekeningsprogramma Implementatie Standaardrekenmethode Luchtkwaliteit 3 (ISL3a). In de berekening zijn vier toetspunten ingevoerd, namelijk de noordelijke-, oostelijke-, zuidelijke- en westelijke hoek van de woning aan De Haar 8a.

In onderstaande tabel 3 zijn de rekenresultaten van de berekening weergegeven. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. In bijlage 2 zijn de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze berekening opgenomen.

Tabel 3. Fijn stof belasting De Haar 23 op De Haar 8a

Te beschermen object	X coördinaat	Y coördinaat	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Overschrijding (dagen)
De Haar 8a (N)	162 702	456 965	23.37	11.6
De Haar 8a (O)	162 711	456 957	23.16	10.8
De Haar 8a (Z)	162 708	456 951	23.09	10.7
De Haar 8a (W)	162 698	456 959	23.29	11.2

Uit toetsing blijkt dat de jaargemiddelde concentraties ter plaatse van de beoogde plattelandswoning ruimschoots onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijft. Daarnaast blijkt dat de grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ minder dan 35 keer per jaar wordt overschreden.

Indien sprake zou zijn geweest van een overschrijding van de grenswaarden, kan ingevolge artikel 5.19, vierde lid van de Wet milieubeheer een zeezoutcorrectie worden toegepast vanwege de aanwezigheid van zeezout in de lucht (natuurlijke bron). In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007) is in artikel 35, zesde lid, geregeld in welke mate de zeezoutaftrek mag worden toegepast. Omdat in dit geval geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden, is de zeezoutcorrectie niet toegepast.

Vervoersbewegingen van en naar de inrichting

Zoals in de voorgaande paragraaf al werd geconcludeerd, ligt de inrichting aan De Haar 23 niet in de directe nabijheid van drukke verkeerswegen of verkeersknooppunten. Tevens zijn in de omgeving geen grote industriële installaties aanwezig. In een omgeving waar geen overschrijding dreigt van de kwaliteitsnormen, zullen de activiteiten binnen de agrarische bedrijfsvoering aan De Haar 23 te Scherpenzeel niet een zodanig bijdrage aan de luchtverontreiniging veroorzaken dat alsnog de kwaliteitsnormen worden overschreden.

Het laden en lossen van veevoer in silo's

Het veevoer wordt getransporteerd door middel van bulkwagens. Het laad- en losproces betreft een gesloten proces waarbij met slangen het product direct vanuit de bulkwagen in de opslagsilo's wordt geblazen. De opslag van veevoerders vindt plaats in dichte opslagsilo's. Op deze wijze is geen sprake van relevante emissies naar de lucht en kan de kwaliteit van de leefomgeving voldoende worden gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat kan worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) belasting op de beoogde plattelandswoning.

2.4 Belemmeringen omliggende agrarische bedrijven

De ontwikkeling van de plattelandswoning mag geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Daar het beschermingsniveau van een plattelandswoning gelijk is gesteld aan een bedrijfswoning, zijn geen strengere normen van toepassing die hierop van invloed kunnen zijn. Bovendien betreft het een bestaande situatie (de woning staat er al), waarbij omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingen altijd al rekening mee dienden te houden.

Conclusie

Het toekennen van de bestemming plattelandswoning voor De Haar 8a te Scherpenzeel is voor het aspect luchtkwaliteit mogelijk zonder hierdoor de omliggende agrarische bedrijven te belemmeren in hun bedrijfsvoering.

3 Conclusie

Met dit onderzoek is beoordeeld of de beoogde plattelandswoning aan De Haar 8a kan worden toegestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit (fijn stof). Hiervoor zijn twee elementen getoetst, te weten:

- het aanvaardbare woon- en leefklimaat ter plaatse;
- belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven.

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat:

1. Er wordt voldaan aan de wettelijke gestelde eisen en grenswaarden voor wat betreft de fijn stof belasting ter plaatse van de beoogde plattelandswoning. Dit betekent dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde plattelandswoning, De Haar 8a te Scherpenzeel, gegarandeerd kan worden.
2. Het toekennen van de bestemming 'plattelandswoning' aan de woning aan De Haar 8a te Scherpenzeel mogelijk is zonder omliggende agrarische bedrijven te belemmeren in hun bedrijfsvoering.

Bijlage 1 ISL3a berekening

Fijn stof belasting afkomstig van De Haar 23 op De Haar 8a

Luchtkwaliteitsonderzoek

Ten behoeve van de beoogde plattelandswoning De Haar 8a te Scherpenzeel

projectnummer 406732

6 november 2017

Landborg



Bijlage 1 ISL3a berekening

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: De Haar 23

Berekend op: 2017/11/01 10:37:30

Project: Plattelandswoning De Haar 8a te Scherpenzeel

RD X coördinaat: 161 712

Lengte X: 2000

Aantal Gridpunten X: 5

RD Y coördinaat: 455 909

Breedte Y: 2000

Aantal Gridpunten Y: 5

Berekende ruwheid: 0.17

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.00

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2017

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

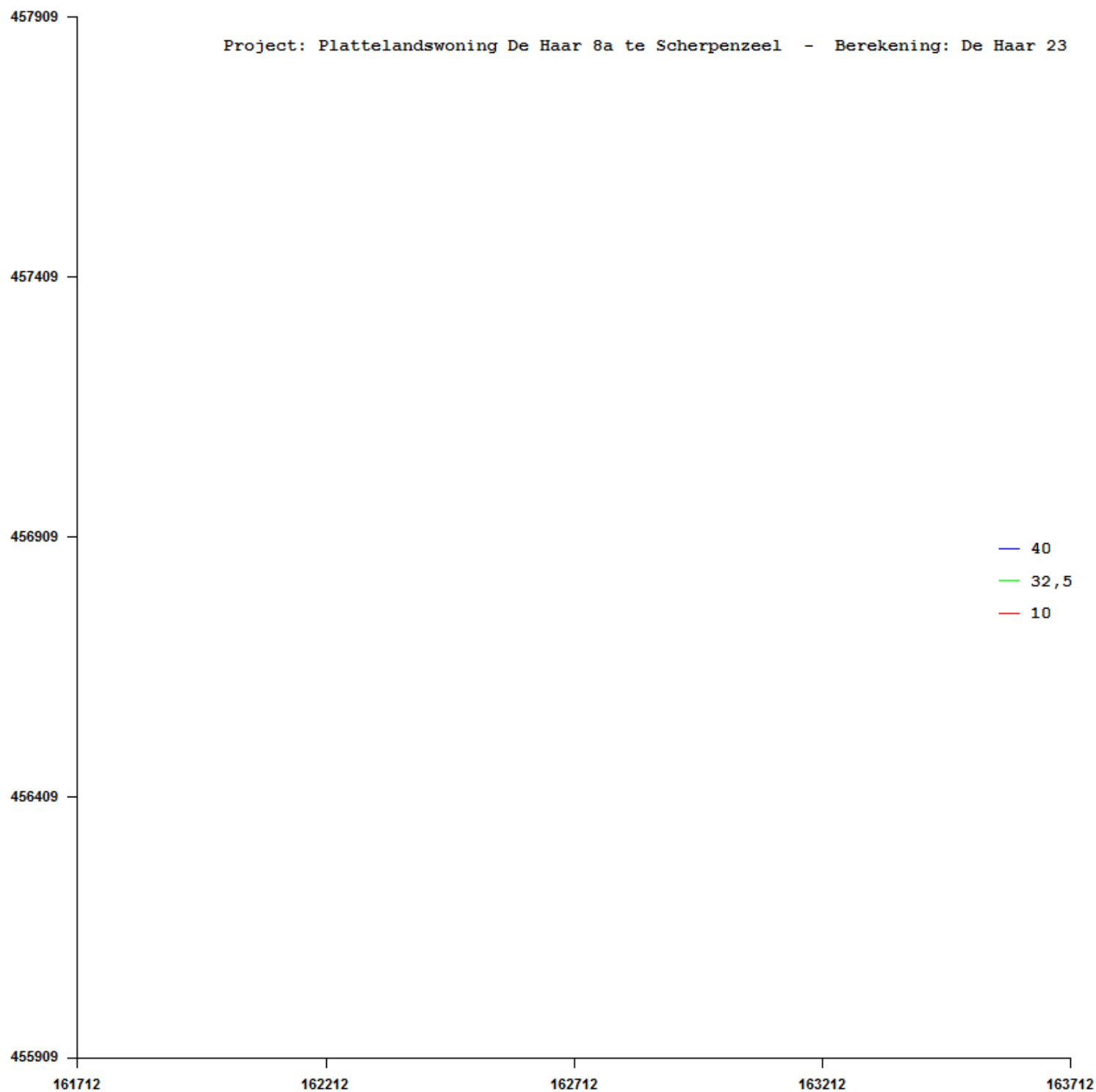
Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: R:\00405000\00406732\ISL3a

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
De Haar 8a (N)	162 702	456 965	23.37	11.6
De Haar 8a (O)	162 711	456 957	23.16	10.8
De Haar 8a (Z)	162 708	456 951	23.09	10.7
De Haar 8a (W)	162 698	456 959	23.29	11.2

Brongegevens				
Naam : De Haar 23, stal C		Type: AB		
RD X Coord.: 162 614	RD Y Coord.: 457 078	Emissie:	0.03504	
hoogte van emissiepunt:	3.00			
verticale uitreesnelheid:	1.50	hoogte van gebouw:	3.8	
diameter van emissiepunt:	3.10	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	162 649	
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	457 049	
		lengte van gebouw:	89.50	
		breedte van gebouw:	13.00	
		orientatie van gebouw:	143.00	
Naam : De Haar 23, stal D		Type: AB		
RD X Coord.: 162 625	RD Y Coord.: 457 088	Emissie:	0.03401	
hoogte van emissiepunt:	3.00			
verticale uitreesnelheid:	1.46	hoogte van gebouw:	4.1	
diameter van emissiepunt:	3.10	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	162 665	
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	457 061	
		lengte van gebouw:	89.20	
		breedte van gebouw:	12.00	
		orientatie van gebouw:	143.00	
Naam : De Haar 23, stal E		Type: AB		
RD X Coord.: 162 635	RD Y Coord.: 457 102	Emissie:	0.04122	
hoogte van emissiepunt:	3.00			
verticale uitreesnelheid:	1.80	hoogte van gebouw:	4.1	
diameter van emissiepunt:	3.10	X-coord. zwaartepunt van gebouw:	162 679	
temperatuur van emisstroom:	285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw:	457 072	
		lengte van gebouw:	103.00	
		breedte van gebouw:	12.00	
		orientatie van gebouw:	143.00	

Project: Plattelandswoning De Haar 8a te Scherpenzeel - Berekening: De Haar 23



Bijlage 2 Uitgangspunten ISL3a berekening

Bijlage 2 Uitgangspunten ISL3a berekening

Stal C
17.000 legkippen

E2.11.4

		x	y
Emissiepunt	Coördinaten middelpunt uitstroomopening stofkap	162614	457078

		m
EP hoogte	Uitstroomopening stofkap	3,00

		m
Gemiddelde gebouwhoogte	Nok	5,05
	Goot	2,5
	Gemiddeld	3,78

		m
EP binnendiameter	Uitstroomopening stofkap	3,1

Uittreesnelheid	
Mechanische ventilatie, centraal emissiepunt	1,50 m/s

	Diercategorie	RAV-code	Aantal dieren	Fijnstoffactor	gr PM10/jaar
Fijnstof	legkippen	E2.11.4	17000	65	1105000

	m	
Lengte stal	89,5	
Breedte stal	13	
Hoek (graden)	143	
	x	y
Zwaartepunt gebouw	162649	457049

Stal D
16500 legkippen

E2.11.1

		x	y
Emissiepunt	Coördinaten middelpunt uitstroomopening stofkap	162625	457088

		m
EP hoogte	Uitstroomopening stofkap	3,00

		m
Gemiddelde gebouwhoogte	Nok	5,25
	Goot	2,9
	Gemiddeld	4,08

		m
EP binnendiameter	Uitstroomopening stofkap	3,1

Uittreesnelheid	
Mechanische ventilatie, centraal emissiepunt	1,46 m/s

	Diercategorie	RAV-code	Aantal dieren	Fijnstoffactor	gr PM10/jaar
Fijnstof	legkippen	E2.11.1	16500	65	1072500

	m	
Lengte stal	89,2	
Breedte stal	12	
Hoek (graden)	143	
	x	y
Zwaartepunt gebouw	162665	457061

Stal E
20000 legkippen

E2.11.4

		x	y
Emissiepunt	Coördinaten middelpunt uitstroomopening stofkap	162635	457102

		m
EP hoogte	Uitstroomopening stofkap	3,00

		m
Gemiddelde gebouwhoogte	Nok	5,25
	Goot	2,9
	Gemiddeld	4,08

		m
EP binnendiameter	Uitstroomopening stofkap	3,1

Uittreesnelheid	
Mechanische ventilatie, centraal emissiepunt	1,8 m/s

	Diercategorie	RAV-code	Aantal dieren	Fijnstoffactor	gr PM10/jaar
Fijnstof	legkippen	E2.11.4	20000	65	1300000

	m	
Lengte stal	103	
Breedte stal	12	
Hoek (graden)	143	
	x	y
Zwaartepunt gebouw	162679	457072

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. +316 51604628
E. lisanne.vannoorloos@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

Bijlage 2 Natuurwaardenonderzoek

Regels

behorende bij bestemmingsplan De Haar 8 en 8a

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Haar 8 en 8a' met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2018DeHaar8-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

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 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.6 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch bedrijf

een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf - niet zijnde een boomkwekerij, een productieboomgaard, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerijbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 agrarisch bedrijfsgebouw

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

1.9 agrarische bedrijfswoning

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

1.10 agrarisch deskundige

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

1.11 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel en dat door dienstverlening en/of afzet in hoge mate gebonden is aan zijn directe omgeving;

1.12 archeologisch deskundige

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

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.16 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.18 bedrijfswoning

een woning op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.19 bestaande bebouwing

bestaand en legaal aanwezig of legaal realiseerbare bebouwing op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.20 bestaand gebruik

bestaand en legaal aanwezig of legaal realiseerbaar gebruik op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.21 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming,

1.24 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters een en ander in de vorm van volle grondsteelt dan wel containerteelt, uitgezonderd snijheesterkwekerijen;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.32 dagrecreatie

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

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

1.34 extensieve dagrecreatie

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

1.35 gebouw

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

1.36 gebruiksgericte paardenhouderij

een paardenhouderij waar het gebruik van paarden voorop staat, dat wil zeggen ten behoeve van recreatie en sport, niet zijnde een manege;

1.37 geomorfologische waarde

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.38 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas);

1.39 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;

1.40 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de wet Milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij het houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen; als intensieve veehouderij wordt niet aangemerkt het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden;

1.41 inwoning

iemand die inwoont in een woning en daarbij gebruikt maakt van gemeenschappelijke of eigen voorzieningen. Er wordt gebruik gemaakt van één gezamenlijke toegang.

1.42 kampeermiddel

een tent, tentwagen, toercaravan, stacaravan of kampeerauto;

1.43 kamphuis

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.44 kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer van datzelfde gebouw waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.45 kleinschalige horecavoorziening

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen.

1.46 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.47 kunstnijverheidsbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van (fraaie) gebruiks- en siervoorwerpen alsmede - in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit - detailhandel;

1.48 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

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

1.49 landschappelijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.50 landschapselement

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

1.51 loonwerkbedrijf

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

1.52 manege

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden, en waarbij ondergeschikt hieraan horeca is toegestaan;

1.53 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

1.54 mantelzorgwoning

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.55 mantelzorgwoning, tijdelijke unit

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

1.56 mestvergistingsinstallatie

installatie voor het bewerken en verwerken van dierlijke of overige organische meststoffen door middel van vergisting.

1.57 natuurlijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.58 Nederlandse grootte-eenheden (nge)

een economische maatstaf om de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven vast te stellen;

1.59 nevenactiviteit

activiteit die ondergeschikt is aan de primair aan de gronden toegekende functie;

1.60 normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.61 opslag

opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

1.62 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;

1.63 overkapping

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

1.64 paardenbak

een paardenbak is een buitenrijbaan ten behoeve paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.65 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf, gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten en verkoop ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

1.66 paardenhouderij

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

1.67 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.68 plattelandswoning:

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf;

1.69 productiegerichte paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden (vermeerderen), die geschikt zijn voor een bepaalde taak. Hieronder worden verstaan: hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

1.70 recreatiewoning

een gebouw, dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.71 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische- massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.72 snelgroeiend bos

beplanting met opgaande houtige gewassen bestaande uit hoog productieve boomsoorten met als hoofddoel de houtproductie;

1.73 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.74 trekkershut

een houten blokhut zonder afzonderlijke ruimtes dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.75 voorgevel

de naar de weg vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel;

1.76 woning

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

1.77 wooneenheid

een gebouw of een deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg).

1.78 woongebouw

een gebouw dat tenminste twee woningen omvat;

1.79 zorgboerderij

een maatschappelijke zorgvoorziening met begeleid wonen, eventueel in combinatie met een (voormalig) agrarisch bedrijf, waar door mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking begeleid locatiegebonden agrarisch of landschappelijk georiënteerde werkzaamheden worden verricht en eventueel zorg, educatie en ontspanning worden geboden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.11 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voorvoor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- c. mestopslag is toegestaan;
- d. voor vergisting als bedrijfseigen activiteit mestverwerking al dan niet gecombineerd met energieopwekking is toegestaan;
- e. de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen van de bedrijfswoning mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens voor een tweede bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': tevens voor een plattelandswoning, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 1 plattelandswoning is toegestaan;
 2. het totaal aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' niet toeneemt;

met bijbehorende gebouwen, bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan huis verbonden beroep, andere bouwwerken, andere werken, tuinen, erven, voorzieningen en agrarische gronden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Algemeen

- a. dit slechts is toegestaan voor zover het betreft bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. voor bedrijfsgebouwen geldt dat:
 1. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
 3. de dakhelling ten minste 18° bedraagt;
 4. geen teeltondersteunende kassen mogen worden opgericht;
 5. een bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen op de gronden met de aanduiding 'erf' ten hoogste de oppervlakte die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag bedragen, met dien verstande dat deze oppervlakte mag worden vergroot met ten hoogste 15%.
- c. voor bedrijfswoningen geldt dat:
 1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd;
 2. de inhoud ten hoogste 800 m³ bedraagt dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 3. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt dan wel, indien een hogere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 4. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt dan wel, indien een hogere bouwhoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 5. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

3.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning ten hoogste 100 m² bedraagt dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. de goothoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning tenminste 1 m bedraagt;
- e. de afstand van bijgebouwen tot de bedrijfswoning ten hoogste 25 m bedraagt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 8 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van mestvergistingsinstallaties ten hoogste 15 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van mestbassins ten hoogste 7 m bedraagt;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- g. voor (kunst)mest- en/of voedersilo's de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder b, sub 2 voor het verhogen van de bouwhoogte met 5 meter voor het realiseren van installaties voor duurzame energieopwekking op daken van agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. lid 3.2.1 onder b, sub 3 voor vermindering van de dakhelling tot 0° over een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
- c. lid 3.2.1 onder b, sub 4, voor de bouw van teeltondersteunende kassen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1500 m²;
- d. lid 3.2.1 onder c, sub 2 tot een totale maximale inhoudsmaat van 1000 m³, met dien verstande dat:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - 2. sprake is van een vermindering (door) sloop van gebouwen, waarbij een sloopeis geldt van 2m² aan gebouwen voor iedere 1m³ uitbreiding van de woninginhoud;
 - 3. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de slooppoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste slooppoppervlakte te komen;
 - 4. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de slooppoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 - 5. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 - 6. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

3.3.2 Toelaatbaarheid

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 3.4.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad en, indien en voor zover het

agrarische bouwperceel is gelegen in of grenst aan gronden met de bestemming 'Bos - Bos en Natuur' tevens de mate waarin de landschappelijke en/of natuurlijke waarden kunnen worden geschaad. Indien de belangen, de landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad vinden de onder 3.4.1 genoemde afwijkingsbevoegdheden geen toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. gebruik van een bijgebouw, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- b. gebruik van de woning voor inwoning is niet toegestaan.
- c. aan huis verbonden activiteiten zijn toegestaan, mits:
 1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
 2. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief bijgebouwen gebruikt wordt voor beroepsmatige activiteiten;
 3. de activiteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
 4. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- d. gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' geldt dat het gebruik van een woning als plattelandswoning alleen is toegestaan indien en zolang binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 1 woning in gebruik is als plattelandswoning.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:*

- a. lid 3.1, ten behoeve van de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat:
 1. er sprake is van kleinschaligheid;
 2. de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand zijn gekomen;
 3. de oppervlakte ten behoeve van deze functie is gelegen binnen de bestaande bebouwing en ten hoogste 50 m² bedraagt.
- b. lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van kinderopvang, educatie, kunstuitstalling en zorgfuncties, met dien verstande dat:
 1. deze functies ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;
 2. de oppervlakte ten behoeve van deze functies is gelegen binnen de bestaande bebouwing en ten hoogste 200 m² bedraagt.
- c. lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van recreatie en zorgfuncties, met dien verstande dat:
 1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 500 m² bedraagt met een maximum van 25% van het bebouwde oppervlak ;
- d. lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 kleinschalig kampeerterrein is toegestaan;
 2. geen stacaravans zijn toegestaan;
 3. het terrein landschappelijk is ingepast;
 4. binnen een afstand van 500 m geen andere kampeerterreinen (regulier of kleinschalig) aanwezig zijn.
- e. lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van recreatief nachtverblijf in agrarische bedrijfsgebouwen

(boerderijkamers), met dien verstande dat:

1. de hiertoe aan te wenden oppervlakte per agrarisch bedrijf ten hoogste 200 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer ten hoogste 50 m² bedraagt;
 3. ruimte geboden wordt voor ten hoogste 15 slaapplaatsen per agrarisch bedrijf;
 4. de gebouwen waarin de boerderijkamers worden gerealiseerd zich op geen grotere afstand van het hoofdgebouw bevinden dan 25 m.
- f. lid 3.1 en 3.2, ten behoeve van agrarische verwante nevenactiviteiten zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderijen en dierenpensions, met dien verstande dat:
1. functies ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;
 2. de oppervlakte ten behoeve van deze functie wordt ingericht in de bestaande bebouwing en ten hoogste 300 m² bedraagt;
 3. ten behoeve van deze functies geen buitenopslag plaatsvindt.
- g. lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf tot ten hoogste 50 % van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
 2. de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend door degene die zelf in de woning woonachtig is;
 3. geen overlast ontstaat voor de woonomgeving (onder overlast wordt verstaan: geluidsoverlast,
 4. stankoverlast, overlast door de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking);
 5. geen detailhandel plaatsvindt;
 6. geen activiteiten plaatsvinden die vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- h. lid 3.1 ten behoeve van de realisering van een kleinschalige horecavoorziening als nevenfunctie, met inachtneming van het volgende:
1. de totale vloeroppervlakte ten dienste van de kleinschalige horecavoorziening mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 2. kleinschalige horeca is alleen in de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan;
 3. er is een sanitaire voorziening aanwezig;
 4. kleinschalige horeca mag geen verkeersaantrekkende werking hebben;
 5. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- i. lid 3.4 onder a voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:
1. het gebruik als zelfstandige woonruimte noodzakelijk is voor het bieden van mantelzorg;
 2. het gebruik alleen toelaatbaar is voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning niet mogelijk of redelijk is;
 3. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts kan worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
 4. er aantoonbaar behoefte aan mantelzorg bestaat in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
 5. de aanvrager een schriftelijk verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 6. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen niet meer bedraagt dan 75 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
 7. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
 8. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
 9. de mantelzorg niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of

- ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
10. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
- i. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - ii. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt ten minste 2 meter.
11. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
12. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
13. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.
- j. lid 3.4 onder b voor het bieden van inwoning in de woning aan familieleden van de hoofdbewoner(s) in de situatie van bedrijfsopvolging, met inachtneming van het volgende:
1. het woongedeelte dient beperkt te blijven tot maximaal:
 - i. één wooneenheid;
 - ii. één gemeenschappelijke hoofdingang: inwoongedeelte van de woning is slechts bereikbaar via het hoofdgedeelte van de woning;
 - iii. geen eigen achteruitgang: tuindeuren zijn wel toegestaan;
 - iv. geen eigen (zelfstandige) berging;
 - v. geen extra bouwmogelijkheid: bouwmogelijkheden blijven gekoppeld aan de woning;
 - vi. geen eigen aansluiting voor nutsvoorzieningen, tussenmeters zijn wel acceptabel;
 - vii. alle vertrekken dienen onderling inpandig bereikbaar te blijven, zowel op de begane grond als de verdiepingen (kelder);
 - viii. de woonruimte dient te voldoen aan het Bouwbesluit.
 2. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor de periode dat de inwoning voortduurt;
 3. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak tot inwoning is vervallen
- k. lid 3.4 sub d ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor de stalling van kampeermiddelen onder de voorwaarden dat maximaal 300 m² voor stalling van kampeermiddelen mag worden aangewend, waarbij de maximale oppervlakte aan nevenactiviteiten per bedrijf niet meer mag bedragen dan 500 m².

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' te wijzigen:

- a. door de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe te voegen aan een op de kaart aangegeven agrarisch bouwperceel, mits deze toevoeging zich verdraagt met de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur en/of water), hetgeen moet blijken uit een in te dienen en te realiseren omgevingsplan;
- b. door de aanduiding 'intensieve veehouderij' van de plankaart te verwijderen, indien de intensieve veehouderijbedrijfsactiviteiten zijn of worden beëindigd;
- c. na beëindiging van het agrarisch bedrijf, in de bestemming Wonen en de aangrenzende

- gebiedsbestemming;
- d. na beëindiging van het agrarisch bedrijf, in de bestemming Recreatie - Dagrecreatie of Recreatie – Verblifsrecreatie en de aangrenzende gebiedsbestemming ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van pensions en vakantieappartementen;
- e. na beëindiging van het agrarisch bedrijf, in de bestemming Agrarisch – Paardenhouderij of Bedrijf en de aangrenzende gebiedsbestemming ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven: zoals een boomkwekerij, een broederij, een paardenhouderij, een proefbedrijf, vis- en wormkwekerijen, een bijenhouderij, een loon- en veehandelsbedrijf, een dierenpension/hondenkennels;
- f. na beëindiging van het agrarisch bedrijf, in de bestemming Maatschappelijk of Recreatie – Dagrecreatie en de aangrenzende gebiedsbestemming, ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
- g. na beëindiging van het agrarisch bedrijf, in de bestemming Bedrijf en de aangrenzende gebiedsbestemming, ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheidsbedrijven;
- h. ten behoeve van nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven.

3.6.2 Toepassing van het bepaalde onder 3.6.1 vindt plaats, met dien verstande dat:

- a. de functieverandering dient te worden ingepast in het omringende landschap. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij bestaande plannen voor natuur en landschap. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan moeten indienen;
- b. een functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit, door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging;
- c. in het geval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieverandering wordt ingediend;
- d. opslag van goederen buiten gebouwen niet is toegestaan;
- e. detailhandel, uitgezonderd detailhandel in streekproducten en ter plaatse geproduceerde producten, niet is toegestaan;
- f. een functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving;
- g. in het geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken;
- h. in het geval van vervangende nieuwbouw of verbouw geldt de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader;
- i. de wijziging voldoet aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei en uit het beeldkwaliteitsplan Grebbelinie voor zover de percelen waar de wijziging betrekking op heeft zijn gelegen binnen de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - Grebbelinie;
- j. een nevenactiviteit mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

3.6.3 Naast het bepaalde in lid 3.6.2 onder c geldt dat:

- a. hergebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is;
- b. in het geval van hergebruik van bestaande bebouwing gelden dezelfde minimale sloopoppervlaktes en de te situeren wooneenheden als bij vervangende nieuwbouw;
- c. indien bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik voor wooneenheden is vervangende nieuwbouw mogelijk in de vorm van 1 of ten hoogste 2 geschakelde woongebouwen met 1 of meerdere wooneenheden onder de volgende voorwaarden:

minimaal te slopen bebouwing	maximale inhoud te bouwen woongebouw
1000 m ² of meer	1 woning van 600 m ³
2000 m ² of meer	1 woongebouw (2 woningen) van 800 m ³
3000 m ² of meer	2 woningen van 600 m ³

met dien verstande dat:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- d. bij voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m²;
- e. bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 75 m² bijgebouwen per wooneenheid worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m².

3.6.4 Naast het bepaalde in lid 3.6.2 onder d, f en g geldt dat:

- a. de daar bedoelde activiteiten (inclusief de daarbij behorende opslag) uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat hergebruik of nieuwbouw uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

hergebruik of terugbouw	te slopen bij hergebruik	te slopen bij nieuwbouw
tot 500 m ²	zelfde oppervlak	tweemaal zoveel
501 - 750 m ²	tweemaal zoveel	driemaal zoveel
751 - 1000 m ²	driemaal zoveel	viermaal zoveel

met dien verstande dat:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap, en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
 2. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
 3. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
 4. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Scherpenzeel, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
 5. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;
- b. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is;

- c. het door sloop vrijkomende deel van het voormalige agrarische bouwperceel dient op een landschappelijk verantwoorde wijze in de omgeving te worden ingepast;
- d. de aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden; deze bebouwing wordt wel meegeteld bij de berekening.

3.6.5 Naast het bepaalde in lid 3.6.1 onder h geldt dat:

- a. voor overige nevenfuncties geldt een maximum van 25% van het bebouwde oppervlak tot ten hoogste 350 m² van de bedrijfsgebouwen;
- b. nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties is toegestaan.

3.6.6 Toelaatbaarheid

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij naast de onder 3.6.2 tot en met 3.6.5 genoemde voorwaarden betrokken worden de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, de landschappelijke inpasbaarheid, de belangen van gebruikers of eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven en de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen, waaronder begrepen de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

3.6.7 Voorwaarden

Indien niet is voldaan aan de voorwaarden genoemd onder 3.6.2 tot en met 3.6.5, de uitvoerbaarheid en inpasbaarheid niet zijn aangetoond of de waarden, functies en/of belangen als genoemd onder 3.6.6 onevenredig worden geschaad, vinden de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden in ieder geval geen toepassing.

3.6.8 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de functie van een bedrijfswoning te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' op de plankaart ten behoeve van een zogenaamde plattelandswoning voor bewoning van een bedrijfswoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf, onder de voorwaarden dat de betreffende bedrijfswoning afgesplitst is van het agrarisch bedrijf en niet meer als zodanig in gebruik is en dat er sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt .

3.6.9 Wijziging ten behoeve van windturbines

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen om de realisatie van een solitaire windturbine bij een agrarisch bedrijf toe te staan onder volgende voorwaarden:

- c. de windturbine mag niet hoger zijn dan 20 m;
- d. een windturbine mag alleen geplaatst worden op plekken waar dit op basis van de landschappelijke kwaliteiten mogelijk is.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het reliëf, het begroeiingspatroon (houtsingels), het verkavelingspatroon, de (relatieve) openheid en/of in de kleinschaligheid, zoals deze met name tot uitdrukking komt in de verkaveling;
- c. verkeersdoeleinden, uitsluitend voor wegen en (voet- en fiets)paden zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

- d. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het keren en beheersen van water;
 - e. recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterspaden en ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. hobbymatig weiden van paarden;
- met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, ten behoeve van de bouw van ten hoogste 1 melk- en/of schuilstal voor een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per stal ten hoogste 75 m² bedraagt;
 - 2. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 3. de bouw uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

4.3.2 Toelaatbaarheid

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 4.3.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de landschappelijke waarden van de betrokken gronden, zoals weergegeven in lid 4.1 kunnen worden geschaad, alsmede de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden kunnen worden geschaad. Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden, functies en/of belangen onevenredig worden geschaad vinden de onder 4.3.1 genoemde afwijkingsbevoegdheden in ieder geval geen toepassing.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik als tuin of erf ten behoeve van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
 - 1. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
 - 3. de totale oppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet groter is dan 1.500 m² tenzij uit een ingediend landschapsplan blijkt dat sprake is van landschappelijke inpassing en toename van de ruimtelijke kwaliteit, in welk geval de totale oppervlakte van woning, erf en tuin niet groter mag zijn dan 2.000 m²;
 - 4. hierop uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de woning mogen worden gebouwd.
- b. lid 4.1, ten behoeve van de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf;

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

4.5.1 Algemeen

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - Landschap' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 150 m met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen en woonerven;
 - 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten;
 - 3. het aanleggen van kavel- en/of koepaden.
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met meer dan 0,30 m voor zover niet reeds toegestaan volgens een provinciale ontgrondingvergunning;
- c. het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.

4.5.2 Uitzondering

- a. Het bepaalde onder 4.5.1 is niet van toepassing indien het werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan, dan wel mogen worden uitgevoerd ter realisering van een omgevingsvergunning of krachtens een in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vastgesteld Beheersplan.
- b. Het bepaalde onder 4.5.1 is niet van toepassing voor zover het een landgoed betreft als bedoeld in artikel 1, lid 3 van de Natuurschoonwet 1928 en de werken en/of werkzaamheden de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet aantasten.

4.5.3 Waarden

De werken en/of werkzaamheden als genoemd onder 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om:

- a. de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, mits:
 - 1. uitvoering wordt gegeven aan het Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland;
 - 2. agrarische bedrijven daardoor niet worden gehinderd.
- b. de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen door toevoeging van de bestemming 'Waarde - Ecologie'

4.6.2 Toelaatbaarheid

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, de landschappelijke inpasbaarheid, de belangen van gebruikers of eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven, en de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen, waaronder begrepen de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

4.6.3 Voorwaarden

Indien de uitvoerbaarheid en inpasbaarheid niet zijn aangetoond of de waarden, functies en/of belangen als genoemd onder 4.6.2 onevenredig worden geschaad vindt de onder 4.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 5 Verkeer – D

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Overig' aangewezen gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg met daarbij

behorende bebouwing en voorzieningen zoals ongelijkvloerse kruisingen, bermen en bermsloten, taluds, parkeer- en groenvoorzieningen, alsmede voor de telecommunicatie met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ter reductie van het wegverkeerslawaai.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 12 m.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- c. bouwen ten behoeve van de in lid 4.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan.
- d. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd.
- e. het bepaalde in 4.2 onder a en b is niet van toepassing, indien:
 1. worden gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van de bouwwerk niet verandert;
 3. bouwwerken en de fundering, waaronder paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van lid 4.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - ii. het doen van opgravingen;
 - iii. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

4. indien het bouwplan is getoetst door de regio archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

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

6.4.1 Vergunning

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

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 4.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt.

6.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het bepaalde in lid 4.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

6.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige lage archeologische verwachtingswaarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- f. bouwen ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- g. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen zijn niet toegestaan, behoudens de op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande gebouwen, die mogen worden gehandhaafd;
- h. het bepaalde in 7.2 onder a. en b. is niet van toepassing indien:
 - 1. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
 - 2. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 - 3. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
 - 4. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van lid 7.2 met inachtneming van de volgende regels:

- i. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 - 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - ii. het doen van opgravingen;
 - iii. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.
 - 4. indien het bouwplan is getoetst door de regio archeoloog en deze heeft bepaald dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
- k. Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige.

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

7.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde uit te voeren:

- l. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- m. heuwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- n. verlagen of verhogen van het waterpeil;

- o. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- p. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- q. het aanbrengen of verwijderen van diepgewortelde beplantingen.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 7.4.1 geldt niet voor werkzaamheden die:

- r. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10000 m²;
- s. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- t. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- u. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt alleen verleend onder die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het bepaalde in lid 7.3 onder b. is overeenkomstig van toepassing.

7.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

7.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit een archeologisch rapport blijkt dat zich in de gronden geen archeologische waarden bevinden.

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

9.1 Verkeer

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 m ter weerszijden van een weg:
 1. indien en voor zover door middel van toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid de bouw van een woning wordt mogelijk gemaakt, mag de woning uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82 lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) of in een daarvan verleende ontheffing;
 2. indien en voor zover een op het tijdstip van de tervisielegging van het plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg niet mogen verminderen, tenzij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 lid 1 van de Wgh of een daarvan verleende ontheffing.
- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van het bepaalde in lid a onder 2, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

- a. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder a. wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 overige zone – bomenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenstructuur' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige waardevolle boomstructuur en beplanting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning ter afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten en met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op de op de plankaart genoemde oppervlakten.
- c. ten behoeve van de bouw van ondergrondse/bovengrondse bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van bovengrondse bouwwerken ten hoogste bedraagt 50 m³;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 4 m;
- d. ten behoeve van de aanleg van eenvoudige, recreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en zitbanken, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste bedraagt 1,5 m;
- e. voor de bouw van masten ten behoeve van (zend- en ontvang) antennemasten, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 55 m.

Artikel 13 Overige regels

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen Verkeer - C, Verkeer - D en Verkeer - Overig dan wel grenzen aan binnen een gebiedsbestemming voorkomende wegen de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen worden:

Categorie	Afstand uit de wegas
Verkeer - C	30 m
Verkeer - D	20 m
Verkeer - Overig	15 m

- b. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde onder a., indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: 'regels van bestemmingsplan De Haar 8 en 8a van de gemeente Scherpenzeel'.