

# V o o r s c h r i f t e n



# I n h o u d s o p g a v e

|           |                       |    |
|-----------|-----------------------|----|
| Artikel 1 | Begripsomschrijvingen | 5  |
| Artikel 2 | Wijziging             | 6  |
| Artikel 3 | Slotbepaling          | 21 |



## **Artikel 1**

### **Begripsomschrijvingen**

In de voorschriften wordt verstaan onder:

- a.   het plan:  
het wijzigingsplan krachtens artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ‘Wijzigingsplan Burensedijk 26, 28 en 30, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen’, waarbij het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, Gemeente Geldermalsen is gewijzigd, voor zover het betreft het in vet en cursief aangegeven gedeelte van artikel 5 Landelijk gebied II van de voorschriften van dat plan, een en ander zoals weergegeven in artikel 2 van dit wijzigingsplan, alsmede de plankaart.  
De wijziging heeft uitsluitend betrekking op de in dit wijzigingsplan begrepen gronden.
- b.   plankaart:  
de kaart met bijbehorende verklaring bestaande uit 1 blad, kaartnummer 108.00.01.21.29, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

## Artikel 2

### Wijziging

#### Artikel 5 Landelijk gebied II

##### 1. Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:
  - een intensief veehouderijbedrijf uitsluitend is toegestaan daar waar dit op de plankaart met de aanduiding 'iv' is aangegeven;
  - een glastuinbouwbedrijf uitsluitend is toegestaan daar waar dit op de plankaart met de aanduiding 'gl' is aangegeven, met dien verstande, dat de bestaande glasopstanden met maximaal 20% mogen worden uitgebreid;
- behoud en herstel van landschappelijke waarden;
- het behoud van de cultuurhistorische waarden van de op de plankaart met 'kromakkers' aangegeven gronden;
- landgoed uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'landgoed';

en tevens voor de volgende sociaaleconomische doeleinden:

- maatschappelijke doeleinden, in de volgende op de plankaart aangeduide categorieën:
  - Ms sportterrein;
  - Mb begraafplaats;
  - Mk kerk;
  - Msch school;
- nutsvoorziening, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'rioolzuivering', 'gemaal' of 'opslagterrein';
- wonen, uitsluitend voor zover de gronden zijn gelegen binnen een denkbeeldige rechthoek van 1500 m<sup>2</sup> dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is, ter plaatse van de aanduiding 'woning(en)' op de plankaart, **met dien verstande dat aan de Burensedijk 26, 28 en 30 ter plaatse van de aanduiding 'woning', gezamenlijk één woongebouw met maximaal 3 woningen is toegestaan waarbij geldt dat het totale oppervlak voor het doel 'wonen' voor de percelen aan de Burensedijk 26, 28 en 30 gezamenlijk niet meer dan 2.625 m<sup>2</sup> mag bedragen;**
- dagrecreatie;
- recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatiewoning' op de plankaart;
- kleinschalig kamperen, uitsluitend op de adressen Hooiweg 6a, Huigenstraat 47 en Polderdijk 9;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

- hoofdgastransportleiding, uitsluitend een strook ter breedte van 4 m ter weerszijden van de met ‘aardgastransportleiding’ aangegeven lijn;
- brandstoftransportleiding, uitsluitend een strook ter breedte van 4 m ter weerszijden van de met ‘brandstoftransportleiding’ aangegeven lijn;
- verkeer.

Onder het doel ‘uitoefening van het agrarisch bedrijf’ is tevens begrepen:

- het binnen de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek aanwezig zijn van voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten, die werkzaam zijn in de agrarische sector gedurende het oogstseizoen, met dien verstande, dat deze voorzieningen alleen in de periode van 1 april tot en met 31 oktober als zodanig gebruikt mogen worden en tevens gerealiseerd dienen te worden binnen de bedrijfsgebouwen tot een maximum vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

Onder het doel ‘uitoefening van het agrarisch bedrijf’ is niet begrepen:

- boom- en heesterkwekerij en fruitteelt in de vorm van nieuwe boomgaarden binnen een afstand van 50 m van woningen;
- mestopslag en het oprichten van kassen buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek;
- het buiten de periode vanaf april tot en met oktober plaatsen of geplaatst houden van teeltondersteunende voorzieningen buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek, met dien verstande, dat de vastverankerde palen en constructies ten behoeve daarvan, als bedoeld in lid 2, sub a, onder 12, aanwezig mogen zijn.

Het doel ‘landgoed’ omvat naast het behoud en/of de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden, tevens het gebruik ten behoeve van:

- extensieve dagrecreatie, inclusief pleisterplaatsen voor fietsers en wandelaars;  
alsmede, uitsluitend voor zover de gronden als zodanig op de plankaart zijn aangeduid:
- pension;
- kaasmakerij en emballage van fruitproducten en opslag;
- horeca en detailhandel;
- verhuur van zaalruimte;
- evenemententerrein.

Onder de categorieën ‘pension’, ‘horeca en detailhandel’, en ‘verhuur van zaalruimte’ is maximaal één bedrijfswoning begrepen.

Het doel ‘maatschappelijke doeleinden’ is beperkt tot de aanwezige instellingen en voorzieningen zoals die bestonden op het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Onder de categorie 'kerk' is maximaal één dienstwoning begrepen.

Het doel 'nutsvoorziening' is beperkt tot de aanwezige voorzieningen zoals die bestonden op het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot:

- de bestaande dagrecreatieve voorzieningen;
- de aanleg en het gebruik van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, enkele parkeerplaatsen en visoevers;
- watersport;
- de aanleg en het gebruik van naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- Uilenpark, uitsluitend voor zover de gronden als zodanig op de plankaart staan aangegeven. Onder de categorie 'Uilenpark' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Het doel 'verkeer' is beperkt tot:

- de bestaande wegen en met inachtneming van het bestaande aantal rijstroken;
- de aanleg en het gebruik van voet- en fietspaden.

Onder het doel 'wonen' wordt tevens verstaan de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mits:

- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
- maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

Onder het doel 'recreatiewoning' is niet begrepen permanente bewoning.

## **2. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften**

### **a. Bebouwing ten dienste van de uitoefening van het agrarisch bedrijf**

Voor de bebouwing ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf gelden de volgende bepalingen:

1. de bebouwing dient aan te sluiten bij de op de plankaart aangegeven 'uitbreidingsrichting';
2. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf, dat op de plankaart is aangegeven met 'agrarisch bedrijf';
3. de gebouwen worden gegroepeerd binnen een denkbeeldige rechthoek van 1 ha, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan 1 ha; van deze rechthoek bedraagt de breedte gemeten langs de weg niet meer dan 80 m en de diepte niet meer dan 160 m. Voor gebouwen op de plankaart aangeduid met 'k' geldt dat de oppervlakte van deze rechthoek niet meer bedraagt dan 0,5 ha, met een

breedte van niet meer dan 60 m en een diepte van niet meer dan 100 m en dat de oppervlakte van gebouwen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte, vermeerderd met 10%. Bestaande agrarische veldschuren buiten de betrokken denkbeeldige rechthoek zijn eveneens toegestaan;

4. de onderlinge afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 20 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
5. per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen, met dien verstande, dat geen bedrijfswoning is toegestaan indien de gronden als zodanig op de plankaart zijn aangeduid;
6. bij een bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan, overeenkomstig het ter zake bepaalde ten aanzien van bebouwing ten dienste van wonen;
7. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte, indien deze hoger is;
8. bedrijfsgebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 10°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
9. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m<sup>3</sup>, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
10. de bouw van kassen is uitsluitend toegestaan daar waar de gronden op de plankaart met de aanduiding 'gl' zijn aangegeven;
11. daar waar de gronden op de plankaart niet met de aanduiding 'iv' zijn aangegeven, bedraagt de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij per agrarisch bedrijf niet meer dan 250 m<sup>2</sup>, met dien verstande, dat, wanneer het bestaande intensieve veehouderijactiviteiten betreft, de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
12. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
  - binnen de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek niet meer dan 15 m, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt;
  - buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek niet meer dan 2 m, met uitzondering van palen en constructies voor teelt-ondersteuning, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 10 m.

b. Bebouwing ten dienste van maatschappelijke doeleinden

Voor de bebouwing ten behoeve van maatschappelijke doeleinden gelden de volgende bepalingen:

1. de bebouwing mag uitsluitend worden opgericht ten behoeve van de desbetreffende categorie, die op de plankaart als zodanig zijn aangegeven;
2. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte, met dien verstande, dat

ten behoeve van de categorie 'kerk' de oppervlakte aan gebouwen (exclusief dienstwoning en bijgebouwen) maximaal 800 m<sup>2</sup> mag bedragen en de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van de categorie 'school' maximaal 1.250 m<sup>2</sup> mag bedragen;

3. ten behoeve van de categorie 'kerk' mag een dienstwoning worden gebouwd, met een inhoud van niet meer dan 600 m<sup>3</sup>, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
4. bij een dienstwoning zijn bijgebouwen toegestaan, overeenkomstig het bepaalde ten aanzien van bebouwing ten dienste van wonen;
5. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

c. Bebouwing ten dienste van wonen

Voor de bebouwing ten dienste van wonen gelden de volgende bepalingen:

1. binnen de op de plankaart met 'woning' aangegeven gronden is niet meer dan één woning toegestaan, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen, **met dien verstande dat aan de Burensedijk 26, 28 en 30 ter plaatse van de aanduiding 'woning', gezamenlijk één woongebouw met maximaal 3 woningen is toegestaan;**
2. de bebouwing wordt gegroepeerd binnen een denkbeeldige rechtehoek met een maximale breedte gemeten langs de weg van 30 m;
3. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt niet meer dan 750 m<sup>2</sup> dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze groter is, met dien verstande, dat bij vervangende nieuwbouw woningen uitsluitend zijn toegestaan op de plaats van de te vervangen woning. **Voor de percelen aan de Burensedijk 26, 28 en 30 mogen de gezamenlijke breedte en de diepte van de bouwpercelen niet meer bedragen dan respectievelijk 20 m en 55 m;**
4. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan:
  - 500 m<sup>3</sup> voor bestaande woningen waarvan de inhoud kleiner is dan of gelijk is aan 500 m<sup>3</sup>;
  - 650 m<sup>3</sup> voor bestaande woningen waarvan de inhoud groter is dan 500 m<sup>3</sup> en kleiner dan of gelijk aan 650 m<sup>3</sup>;
  - de bestaande inhoud indien deze groter is dan 650 m<sup>3</sup>, vermeerderd met 10%;
  - **de inhoud van het woongebouw exclusief bijgebouwen gelegen aan de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 gezamenlijk bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup>;**
5. de afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 20 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt, **met dien verstande dat het woongebouw en bijgebouwen op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 aaneen gebouwd worden;**

6. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt, **met dien verstande dat:**
  - **de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het woongebouw en de bijgebouwen gelegen op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 minimaal 5 m bedraagt;**
  - **de afstand tot de westelijke zijdelingse perceelsgrens van het woongebouw en bijgebouwen gelegen op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 minimaal 10 m bedraagt;**
  - **de afstand van het woongebouw en bijgebouwen gelegen op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 tot de teen van de dijk minimaal 16 m en maximaal 20 m bedraagt;**
7. de hoofdgebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
8. de bouwhoogte bedraagt voor:
  - woningen niet meer dan 8,5 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  - **woongebouwen niet meer dan 8,5 m;**
  - bijgebouwen niet meer dan 6 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
9. de goothoogte bedraagt voor bijgebouwen niet meer dan 3 m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
10. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>, **met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen op de percelen Burensedijk 26, 28 en 30 gezamenlijk, niet meer bedraagt dan:**
  - **120 m<sup>2</sup> indien één bijgebouw wordt gebouwd;**
  - **110 m<sup>2</sup> indien twee bijgebouwen worden gebouwd;**
11. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

d. Bebouwing ten dienste van het landgoed

Voor de bebouwing ten dienste van het landgoed gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de op de plankaart aangegeven categorieën 'pension', 'kaasmakerij en emballage van fruitproducten en opslag', 'horeca en detailhandel' en 'verhuur van zaalruimte';
2. de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de categorie 'kaasmakerij en emballage van fruitproducten en opslag' bedraagt niet meer dan respectievelijk 1.200 m<sup>2</sup>, 5 m en 8 m;
3. de oppervlakte, goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de overige categorieën bedraagt niet meer dan respectievelijk de

bestaande oppervlakte vermeerderd met 10%, de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte;

4. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
5. voor de categorieën 'pension', 'horeca en detailhandel' en 'verhuur van zaalruimte' geldt de bepaling dat de inhoud, de goothoogte en de bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan respectievelijk 600 m<sup>3</sup>, 3 m en 8 m, dan wel de bestaande inhoud, goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
6. voor de categorieën 'pension', 'horeca en detailhandel' en 'verhuur van zaalruimte' geldt de bepaling dat bij een bedrijfswoning bijgebouwen zijn toegestaan, overeenkomstig het bepaalde ten aanzien van bebouwing ten dienste van wonen;
7. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

e. Bebouwing ten dienste van dagrecreatie

Voor de bebouwing ten dienste van dagrecreatie gelden de volgende bepalingen:

1. tenzij de gronden zijn aangegeven met 'Uilenpark', is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
2. voor zover de gronden zijn aangegeven met 'Uilenpark', gelden de volgende bepalingen:
  - de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
  - ten behoeve van kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis is een gebouw toegestaan met een oppervlakte en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 75 m<sup>2</sup> en 5 m;
  - de inhoud, de goothoogte en de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen niet meer dan respectievelijk 600 m<sup>3</sup>, 3 m en 8 m, dan wel de bestaande inhoud, goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
  - bij een bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan, overeenkomstig het bepaalde ten aanzien van bebouwing ten dienste van wonen;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

f. Bebouwing ten dienste van recreatiewoningen

1. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatiewoning' op de plankaart is één recreatiewoning toegestaan;
2. De inhoud van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 200 m<sup>3</sup>, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;

3. De bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
4. De oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
5. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m, dan wel de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
6. De afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
7. Recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen mogen niet van onderkeldering worden voorzien.

g. Bebouwing ten dienste van overige doeleinden

1. Ten behoeve van kleinschalig kamperen is ten hoogste één sanitair-gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5 m toegestaan.
2. De oppervlakte en de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedragen niet meer dan respectievelijk de bestaande oppervlakte en de bestaande bouwhoogte.
3. Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte voor de doeleinden 'behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden' bedraagt niet meer dan 1.5 m;
  - b. de bouwhoogte voor de doeleinden 'hoofdgastransportleiding' en 'brandstoftransportleiding' bedraagt niet meer dan 3 m.

### 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder het uitzicht van woningen begrepen;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de dakhelling van hoofdgebouwen in die zin dat deze niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
- b. de dakvorm in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de bestaande dakvorm;
- c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 m.

### 4. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van:
  1. het bepaalde in lid 2, sub a onder 3, ten behoeve van een grotere breedte- of dieptemaat, indien en voor zover de feitelijke situatie

van het terrein het niet mogelijk maakt het bouwperceel volledig te benutten, dan wel indien vanuit oogpunt van milieuhinder een grotere afstand tot aangrenzende woningen gewenst is, mits de oppervlakte van het bouwperceel niet wordt vergroot;

2. het bepaalde in lid 2, sub a onder 3 tot een maximale oppervlakte van de denkbeeldige rechthoek van 1,25 ha, een maximale breedte van 90 m en een maximale diepte van 180 m, met dien verstande, dat een grotere diepte uitsluitend kan worden toegestaan indien en voor zover de feitelijke situatie van het terrein het niet mogelijk maakt het bouwperceel volledig te benutten, dan wel indien uit oogpunt van milieuhinder een grotere afstand tot aangrenzende woningen gewenst is. Voor bedrijven aangeduid met 'k' (klein bouwperceel) geldt een uitbreidingsmogelijkheid tot een maximale oppervlakte, breedte en diepte van de denkbeeldige rechthoek van respectievelijk 1 ha, 80 m en 160 m, welke oppervlakte mag worden bebouwd met gebouwen, indien het bedrijf een duurzame groei doormaakt en de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond, in welk kader advies wordt ingewonnen van een ter zake deskundige organisatie;
3. het bepaalde in lid 2, sub a onder 5 voor de bouw van een tweede dienstwoning bij een agrarisch bedrijf ingeval reeds een bestaande bedrijfswoning aanwezig is, dan wel voor de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning, ingeval geen bedrijfswoning was toegestaan, mits gebouwd wordt binnen de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek. Vrijstelling kan uitsluitend worden verleend voor zover:
  - sprake is van een duurzaam volwaardig tweemansbedrijf, waaraan twee arbeidskrachten in hoofdberoep zijn verbonden, indien het een tweede bedrijfswoning betreft;
  - sprake is van een duurzaam volwaardig éénmansbedrijf, waaraan één arbeidskracht zijn hoofdberoep ontleent, indien het een eerste bedrijfswoning betreft;
  - wordt aangetoond dat de woningen uit het oogpunt van functioneren van het agrarisch bedrijf in verband met de permanente aanwezigheid van ten minste twee personen in de directe nabijheid noodzakelijk zijn, indien het een tweede bedrijfswoning betreft;
  - wordt aangetoond dat de woning uit het oogpunt van functioneren van het agrarisch bedrijf in verband met de permanente aanwezigheid van ten minste één persoon in de directe nabijheid noodzakelijk is, indien het een eerste bedrijfswoning betreft;
  - het advies is ingewonnen van ter zake deskundige organisatie;
4. het bepaalde in lid 2, sub g onder 2 voor een grotere oppervlakte van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte met niet meer dan 10% wordt vergroot;
5. het bepaalde in lid 2, sub a 1 voor een uitbreiding in een andere richting dan op de plankaart aangegeven mits:

- wordt aangetoond dat afwijking noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  - wordt gestreefd naar een compacte bouwperceelsvorm;
  - wordt aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden;
6. het bepaalde in lid 1 voor het vergroten van de oppervlakte van de bestaande glasopstanden op gronden die op de plankaart voor glas-tuinbouwbedrijf zijn bestemd met meer dan 20%, mits:
- de uitbreiding van het glasareaal noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het bedrijf;
  - met een verplaatsingsonderzoek is aangetoond dat verplaatsing naar een glasconcentratiegebied of regionaal cluster niet mogelijk is;
  - vooraf de dienst REW van de provincie Gelderland is gehoord;
7. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 10 voor 1.500 m<sup>2</sup> kassen ter ondersteuning van de grondgebonden agrarische hoofdactiviteit;
8. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 9 voor vergroting van de inhoud met ten hoogste 200 m<sup>3</sup>, uitsluitend ingeval sprake is van inwoning van een rustende voormalige boer;
9. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 3 voor de bouw van schuilstallen en veestallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek tot een inhoud van 100 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 3 m;
10. het bepaalde in lid 2 onder a 11 voor een vergroting van de oppervlakte met 10% van bestaande, voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde gebouwen, mits dit noodzakelijk is in het kader van milieuwetgeving dan wel dierenwelzijn.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b onder 2 voor een grotere oppervlakte van gebouwen ten dienste van religieuze instellingen en nutsvoorzieningen mits de oppervlakte met niet meer dan 10% wordt vergroot, alsmede voor een grotere oppervlakte van gebouwen ten dienste van sportieve instellingen en voorzieningen mits de oppervlakte met niet meer dan 25% wordt vergroot.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub c onder 1 ten behoeve van het inpandig splitsen van het hoofdgebouw in meerdere woningen, mits:
- het betrokken hoofdgebouw een inhoud heeft van ten minste 1000 m<sup>3</sup>;
  - het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan vier;
  - elk der woningen na splitsing een inhoud heeft van ten minste 300 m<sup>3</sup>;

- de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw niet wezenlijk wordt aangetast;
  - de totale inhoud van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
  - de bestaande, gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt vergroot;
  - gebruik wordt gemaakt van niet meer dan één aansluiting op de openbare weg, dan wel het bestaande aantal indien dit meer draagt.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 2 en/of 3 voor een breedte tot maximaal 60 m en/of een andere situering van een woning binnen het bouwperceel, mits:
- de woonomstandigheden aantoonbaar verbeterd kunnen worden;
  - een betere stedenbouwkundige/planologische indeling van het desbetreffende perceel mogelijk is;
  - dit uit oogpunt van geluidhinder of andere milieuhinder tot een vermindering van overlast leidt;
  - dit welstandshalve tot een verbetering leidt;
  - geen sprake is van aantasting van omliggende waarden en functies waaronder mede wordt verstaan dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling mogen worden belemmerd;
  - de verplaatsing er niet toe leidt dat de woning binnen de geluidzones van wegen en spoorlijnen komen te liggen, tenzij de te vervangen woning reeds binnen de desbetreffende geluidzone gelegen was en de geluidbelasting op de gevel van de vervangende woning lager wordt.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 4 voor het vergroten van de inhoud van de woning met 10%, indien en voor zover de woning een zodanige inhoud heeft, dat deze op grond van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 4 niet met 10% kan worden uitgebreid.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 4 voor het vergroten van de inhoud van een woning door middel van het aanwenden van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, mits:
- de woning onderdeel uitmaakt van de bouwmassa van de betrokken bedrijfsbebouwing (in pandig vergroten);
  - de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw niet wezenlijk wordt aangetast;
  - de uitbreiding van de woning niet tot gevolg heeft dat de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen minder dan 75 m<sup>2</sup> zal gaan bedragen.

- g. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 4 voor het vergroten van de inhoud van een woning, mits:
- de inhoud van de woning met niet meer dan 200 m<sup>3</sup> mag worden vergroot;
  - per 1 m<sup>3</sup> vergroting van de woning ten minste 2 m<sup>2</sup> aan overtollige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, met dien verstande, dat de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen niet minder dan 75 m<sup>2</sup> zal gaan bedragen.
- h. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 7 voor een dakhelling van minder dan 30° dan wel een platte afdekking, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is te achten.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub c, onder 10 tot een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van niet meer dan 200 m<sup>2</sup> indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> en van dit meerdere per 0,6 m<sup>2</sup> vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen ten minste 1 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, waarbij tevens vervangende nieuwbouw mogelijk is, met dien verstande, dat bij nieuwbouw de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen en de nokhoogte 6 m.
- j. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor een aan huis gebonden bedrijf mits:
- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
  - de bedrijfsactiviteiten niet leiden tot een toename van de bebouwing;
  - er geen bedrijfsactiviteiten, waaronder tevens begrepen opslagactiviteiten, buiten de gebouwen plaatsvinden;
  - de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor de omliggende belangen en waarden oplevert;
  - vaststaat dat de bedrijfsactiviteit een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  - diegene die de bedrijfsactiviteit in de woning of een bijgebouw in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
  - het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
  - het totale vloeroppervlak van de bedrijfsactiviteit niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> waarbij gebruik dient te worden gemaakt van

bestaande gebouwen. In geval van sloop van bestaande gebouwen als bedoeld onder i kan de vrijstelling voor een vloeroppervlakte van maximaal 120 m<sup>2</sup> worden verleend.

- k. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder l vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub e, onder 2 voor een uitbreiding van de oppervlakte aan gebouwen met maximaal 25%.
- l. Vrijstelling als bedoeld onder a tot en met k wordt niet verleend indien ten aanzien van de betreffende bebouwing sprake is van onevenredige aantasting van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het bebouwings- en landschapsbeeld;
  - de verkeersveiligheid.In de afweging dienen in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen, alsmede de belangen ten aanzien van de op de plankaart met 'kromakkers' aangegeven gronden betrokken te worden.

## **5. Gebruiksvoorschriften**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en stacaravans voor dag- en/of verblijfsrecreatieve doeleinden, uitgezonderd de gronden welke ingevolge het bepaalde in lid 1 daarvoor bestemd zijn;
- het gebruik van (een gedeelte van) woningen voor detailhandel.

## **6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van bedrijvigheid als vorm van nevenactiviteit bij agrarische bedrijven met inachtneming van de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 'Lijst met toegestane nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', met dien verstande, dat de oppervlakte van de gebouwen, in gebruik als nevenactiviteit, niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>, met dien verstande, dat voor horeca een maximum vloeroppervlakte geldt van 250 m<sup>2</sup>. Als toetsingscriterium geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande, dat:

- kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan op het erf of op de direct daarbij aansluitende gronden van woningen of agrarische bedrijven;
  - er ten opzichte van omliggende woningen van derden een afstand van minimaal 50 m in acht wordt genomen;
  - zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
  - maximaal 1 sanitairgebouw is toegestaan, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m;
  - het verlenen van de vrijstelling niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van het landgoed binnen bestaande bebouwing voor een educatief centrum of kantoorruimtes in gebouwen, gelegen op de gronden die zijn aangegeven met 'landgoed'.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor bed and breakfast/kamerverhuur ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in een woning en/of in een bijgebouw tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande, dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven en geen onevenredige hinder optreedt voor de omliggende belangen en waarden.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een theetuin op het erf van een woning, mits geen onevenredige hinder optreedt voor omliggende belangen en zorg wordt gedragen voor sanitaire voorzieningen binnen de op grond van het bepaalde in lid 2 onder c toegestane bebouwing.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het doel uitoefening van het agrarisch bedrijf en toestaan dat tijdelijke woonunits worden geplaatst, met dien verstande dat moet zijn voldaan aan de volgende voorwaarden:
- het plaatsen van voorzieningen ten behoeve van verblijfsruimten en overnachtingsmogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen is niet mogelijk;
  - woonunits mogen alleen worden geplaatst in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
  - woonunits mogen alleen worden geplaatst binnen de in lid 2, onder a, sub 3 bedoelde denkbeeldige rechthoek;
  - de nokhoogte van woonunits bedraagt maximaal 3 m;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - het plaatsen van woonunits mag geen afbreuk doen aan de belangen van omwonenden;
  - voorzien wordt in landschappelijke inpassing van de woonunits.

## **7. Voorschriften betreffende uitvoering van werken en werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van, een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
  - het aanleggen van voet-, fiets- ruiters- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
  - het incidenteel aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
  - het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
  - het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
  - het dempen, vergraven en aanleggen van sloten voor zover de gronden op de plankaart zijn aangegeven met 'kromakkers';
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die;
- het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
  - gelet op de in lid 1 genoemde doeleinden, voor deze gronden van ongeschikte betekenis zijn;
  - reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.

## **8. Strafbaarstelling**

Overtreding van het bepaalde in lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 3**

### **Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: 'Voorschriften behorende bij het 'Wijzigingsplan Burensedijk 26, 28 en 30, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen'.



## Colofon

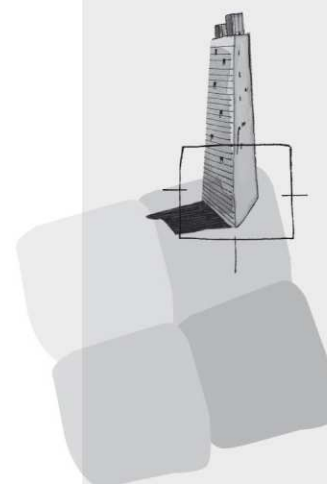
Opdrachtgever  
Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon  
De heer F. Schmidt

Projectleiding  
De heer drs. J.W. Bomhof

Supervisie  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
108.00.01.21.29



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort