



VASTSTELLINGSBESLUIT
Wijzigingsplan ex. artikel 3.6 Wro, "Meerdijk 1a"

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening,

gelezen het verzoek van dhr. F.T.M Plomp (hierna de verzoeker) om mee te werken aan de bouw van een woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Beesd sectie L. nr. 208, gelegen aan de Meerdijk 1 te Acquoy.

overwegende,

dat het perceel aan de Meerdijk ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" de bestemming "Landelijk gebied I" heeft met de nadere aanduiding "woning", hetgeen de bouw van een extra woning niet mogelijk maakt;

dat de gemeente Geldermalsen streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied;

dat door een afname van het aantal werkzame agrarische bedrijven voormalige bedrijfsgebouwen leeg komen te staan, wat kan leiden tot een verrommeling van het landschap;

dat met instemming van de provincie Gelderland in regionaal verband een beleidskader is opgesteld om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te benutten voor nieuwe functies;

dat dit beleidskader het onder meer mogelijk maakt door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen een vorm van woningbouw toe te staan in het landelijke gebied;

dat het regionale beleidskader juridisch is opgenomen in een wijzigingsartikel, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro, van het op 24 april 2009 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening";

dat met toepassing van dit wijzigingsartikel de plannen van de verzoeker in principe planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden;

dat uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen waren om mee te werken aan de plannen van de verzoeker. Daarbij is onder meer gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, de invloed op omliggende agrarische bedrijven, de landschapsstructuur, de verkeersveiligheid en de parkeermogelijkheden op eigen terrein;



dat bij besluit van d.d. 13 januari 2009 het college van B en W heeft ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten waarmee onder meer de locatie van de nieuwe woning is bepaald;

dat het college op 13 april 2010 heeft besloten een ontwerpwijzigingsplan in procedure te brengen;

dat het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting met een plankaart en voorschriften;

dat de voorschriften bestaan uit een schakelbepaling waarin de geldende voorschriften van "bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van toepassing zijn verklaard en specifiek zijn aangevuld met bepalingen voor de nieuwe woning op het (nieuwe) adres Meerdijk 1a;

dat het ontwerpwijzigingsplan overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 april 2010 gedurende zes weken ter inzage is gelegd in het gemeentehuis;

dat dit openbaar bekend is gemaakt in het Nieuwsblad Geldermalsen van 15 april 2010;

dat tegen het ontwerpwijzigingsplan géén zienswijzen zijn ingediend;

dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan "Meerdijk 1a";

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluiten:

- het wijzigingsplan "Meerdijk 1a, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" van de gemeente Geldermalsen, overeenkomstig art. 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen.

Geldermalsen, 8 juni 2010

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris,

Th. W. C. M. Niënhaus

de burgemeester,

mr. S.W. van Schaijck.



Beroepsmogelijkheden

Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college hebben ingediend, en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

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	18

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het wijzigingsplan krachtens artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ‘Wijzigingsplan Meerdijk 1a, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen’, waarbij het bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening van de gemeente Geldermalsen is gewijzigd, voor zover het betreft het in vet en cursief aangegeven gedeelte van artikel 4 Landelijk gebied I 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 108.00.01.21.26, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

Artikel 2

Wijziging

Artikel 4 Landelijk gebied I

1. Doeleindenomschrijving

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

- uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:
 - een intensieve 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 bestaande natuur- en landschappelijke waarden voor zover op de plankaart aangeduid als 'weidevogelgebied';
- 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';
- bescherming van de kwaliteit van het grondwater, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'grondwaterbeschermingsgebied';

en tevens voor de volgende sociaaleconomische doeleinden:

- wonen, uitsluitend voor zover de gronden zijn gelegen binnen een denkbeeldige rechthoek van 1.500 m² dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is, ter plaatse van de aanduiding 'woning(en)' op de plankaart;
- dagrecreatie;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- verkeer;
- nutsvoorziening, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'gemaal';
- 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.

Onder het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' is niet begrepen:

- boom- en heesterkwekerij en fruitteelt in de vorm van boomgaarden, met dien verstande, dat bestaande boomgaarden zijn toegestaan;
- mestopslag en het oprichten van kassen buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek;
- het plaatsen en geplaatst houden van teeltondersteunende voorzieningen buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek.

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.

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, en enkele parkeerplaatsen;
- watersport;
- de aanleg en het gebruik van naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

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 m².

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 bouwpercelen 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 m³, 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 m², met dien verstande, dat, wanneer het bestaande intensieve veehouderijactiviteiten betreft, de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², 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 dagrecreatie

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

- het bouwen is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

c. Bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor de bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de bebouwing mag uitsluitend worden opgericht ten behoeve van een bestaande nutsvoorziening, die op de plankaart als zodanig is aangegeven;
2. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen bedraagt per nutsvoorziening niet meer dan de bestaande oppervlakte goothoogte en bouwhoogte;
3. de bouwhoogte bedraagt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 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;
2. de bebouwing wordt gegroepeerd binnen een denkbeeldige rechthoek met een maximale breedte gemeten langs de weg van 30 m, **met dien verstande dat de afstand van de woning op het perceel Meerdijk 1a tot de woning op perceel Meerdijk 1 niet minder bedraagt dan 20 m, zulks gemeten vanaf de meest zuidelijke gevel van de woning op het perceel Meerdijk 1a tot de meest noordelijke gevel van de woning op het perceel Meerdijk 1;**
3. de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt niet meer dan 750 m² 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;
4. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan:
 - 500 m³ voor bestaande woningen waarvan de inhoud kleiner is dan of gelijk is aan 500 m³;
 - 650 m³ voor bestaande woningen waarvan de inhoud groter is dan 500 m³ en kleiner dan of gelijk aan 650 m³;
 - de bestaande inhoud indien deze groter is dan 650 m³, vermeerderd met 10%,
met dien verstande dat de inhoud van de woning gelegen op het perceel Meerdijk 1a niet meer dan 700 m³ mag bedragen;
5. de afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 20 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;

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 van hoofdgebouwen en bijgebouwen en niet vrijstaande bijgebouwen tot de noordwestelijke perceelsgrens en de westelijke perceelgrens op het perceel Meerdijk 1a minimaal respectievelijk 6 meter en 18 meter bedraagt;*
 - *de afstand van hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen tot de overige perceelsgrenzen op het perceel Meerdijk 1a minimaal 4 m bedraagt;*
 - *de afstand van niet-vrijstaande bijgebouwen tot de overige perceelsgrenzen op het perceel Meerdijk 1a minimaal 2 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;
 - 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 m²;
 11. *op het perceel Meerdijk 1a worden bijgebouwen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van hoofdgebouwen gebouwd;*
 12. 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.
- e. Bebouwing ten dienste van overige doeleinden
Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte voor de doeleinden 'landgoed' en 'behoud en herstel van natuur- en landschappelijke waarden' bedraagt niet meer dan 1.5 m;
 2. de bouwhoogte voor de doeleinden 'hoofdgasttransportleiding', 'brandstoftransportleiding' en 'bescherming van de kwaliteit van het grondwater' 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 k 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 vanuit 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 eenmansbedrijf, 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 2 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 een ter zake deskundige organisatie;
4. het bepaalde in lid 2, sub c, 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 500 m² 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 m³, 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 m³ en een bouwhoogte van 3 m;
 10. het bepaalde in lid 1 voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten de in lid 2, sub a, onder 3 bedoelde rechthoek, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
 11. 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 k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 1 ten behoeve van het inpandig splitsen van het hoofdgebouw in meerdere woningen, mits:
- het betrokken hoofdgebouw een inhoud heeft van ten minste 1.000 m³;
 - het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan vier;

- elk der woningen na splitsing een inhoud heeft van ten minste 300 m³;
 - 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 bedraagt.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, 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.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, 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.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, 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 m² zal gaan bedragen.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 4 voor het vergroten van de inhoud van een woning, mits:

- de inhoud van de woning met niet meer dan 200 m³ mag worden vergroot;
 - per 1 m³ vergroting van de woning ten minste 2 m² aan overtollige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, met dien verstande, dat de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen niet minder dan 75 m² zal gaan bedragen.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 7 voor een dakhelling van minder dan 30° dan wel een platte afdekking, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is te achten.
- h. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 8 tot een maximale bouwhoogte van 10 m voor woningen, mits een grotere bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is te achten.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde onder k vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, sub d, onder 10 tot een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van niet meer dan 200 m² indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 75 m² en van dit meerdere per 0,6 m² vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen ten minste 1 m² 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 k 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 m² 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 m² worden verleend.

- k. Vrijstelling als bedoeld onder a tot en met j 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,
- met dien verstande, dat voor zover het betreft de gronden die zijn aangegeven met 'grondwaterbeschermingszone', de kwaliteit van het grondwater beschermd dient te worden.
- 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' en 'weidevogelgebied' 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 voor dag- en/of verblijfsrecreatieve doeleinden;
- het gebruik van (een gedeelte van) woningen voor detailhandel.

6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het toestaan van bedrijvigheid als vorm van een 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 m², met dien verstande, dat voor horeca een maximum vloeroppervlakte geldt van 250 m². Als toetsingscriterium geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen voor het toestaan van fruitteelt in de vorm van boomgaarden, met dien verstande dat de ontheffing niet van toepassing is op de gronden, op de plankaart aangeduid als 'weidevogelgebied' en 'waardevolle open gebieden' en dat een afstand van ten minste 50 m ten opzichte van woningen van derden

wordt aangehouden. Als toetsingscriterium geldt, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden.

- d. 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 m², met dien verstande, dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven en geen onevenredige hinder optreedt voor de omliggende belangen en waarden.
- e. 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 d toegestane bebouwing.

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:
 - 1. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
 - 2. het aanleggen van voet-, fiets- ruiter- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
 - 3. het incidenteel aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
 - 4. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 5. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 - 6. het dempen, vergraven en aanleggen van sloten voor zover de gronden op de plankaart zijn aangegeven met 'kromakkers';
 - 7. het omzetten van grasland aangegeven als weidevogelgebied in andere gebruiksvorm, anders dan het tijdelijk omzetten van grasland in andere gewasvormen als onderdeel van de vruchtwisseling;
 - 8. het verlagen van de grondwaterstand in gebieden aangeduid als weidevogelgebied.
- 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 be-

- staande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- gelet op de in lid 1 genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte 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 Meerdijk 1a, bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening Gemeente Geldermalsen'.

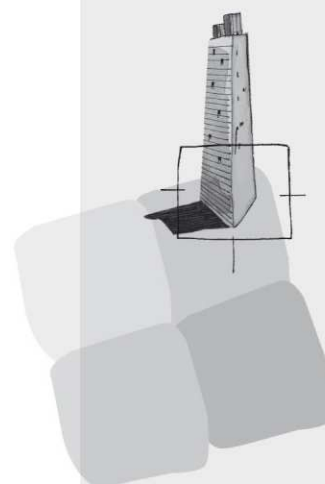
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon
De heer F. Schmidt

Projectleiding
De heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
108.00.01.21.26



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
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort