

De heer A.T. Hardeman
Dijkstraat 115
3904 DB VEENENDAAL

ARCADIS NEDERLAND BV
Polarisavenue 15
Postbus 410
2130 AK Hoofddorp
Tel 023 5668 411
Fax 023 5611 575
www.arcadis.nl

Onderwerp:
Planschaderisicoanalyse Dijkstraat 115 te Veenendaal

DIVISIE MILIEU & RUIMTE

Geachte heer Hardeman,

Rotterdam,
23 januari 2013

Hierbij ontvangt u de risicoanalyse planschade waarin wij de schade ex artikel 6.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schatten door de voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor realisatie van een zorgboerderij met theehuis aan de Dijkstraat 115 te Veenendaal (hierna: Locatie Dijkstraat).

Contactpersoon:
mr. ir. J.P. van Damme RT

Risicoanalyse planschade

E-mail:
johan.vandamme
@arcadis.nl

Op grond van de Wro kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) op grond van artikel 6.1 lid 1 en verdere Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad het desbetreffende planologische besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het projectbesluit) heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ons kenmerk:
076895126:0.1

Projectnummer:
B01014.413401.0100

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het (bestemmings)plan of besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de bepalingen als genoemd in artikel 6.1.2.2. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Degene die vraagt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen.

Om te bepalen of dat het geval is, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.



Divisie Milieu & Ruimte is gecertificeerd voor:
ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001, VCA**,
SIKB BRL's en de CO2-Prestatieladder

Handelsregister
9036504

Uitgangspunten

Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Voor de Locatie Dijkstraat gelden de volgende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied', d.d. 19 november 1987.
 - Correctieve herziening op het Bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied', d.d. 23 januari 1992.
 - Wijzigingsplan 'vergroting agrarisch bouwperceel Dijkstraat 115', d.d. 30 maart 1999.

Deze plannen gelden als 'oude planologie'.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" is niet tijdig vastgesteld en zal opnieuw in procedure worden gebracht. Door het college van B&W van de gemeente Veenendaal is aangegeven dat wordt geanticipeerd op de regels van het opnieuw in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' door medewerking te verlenen aan het plan middels een projectbesluit.

2. De Locatie Dijkstraat wordt naar wij aannemen mogelijk gemaakt door een projectbesluit op basis van het bouwplan "Technisch ontwerp - De Eekhoeve Veenendaal - Nieuwbouw theehuis". Dit bouwplan, waarbij het gebruik ten behoeve van een zorgboerderij, voor zover dit planologisch nog niet mogelijk was, nu wel planologisch wordt geregeld, geldt als 'nieuwe planologie'.
3. Uitgangspunt dat het huidige gebruik van de gronden in het plangebied in overeenstemming is met de vigerende planologie. Een analyse van eventuele voorzienbaarheid van de schade maakt geen deel uit van deze analyse;
4. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot de schade voor de eigenaren van woningen. Wij hebben niet onderzocht in hoeverre eventueel in de omgeving van de locatie gelegen bedrijven schade lijden, ervan uitgaande dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering (en daarmee geen schade lijden).
5. Wij hebben in het kader van deze risicoanalyse planschade niet onderzocht of omliggende onroerende zaken verhuurd zijn. Wij gaan er in het navolgende vanuit dat de onroerende zaken in gebruik zijn bij de eigenaren.
6. De waarden van de omliggende woningen zijn door geveltaxaties vastgesteld en de eventuele daaraan gerelateerde waardedaling is door ons indicatief vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.
7. De heer Van Damme heeft niet gesproken met mogelijke belanghebbenden.

Beschrijving situatie

De Locatie Dijkstraat is gelegen aan de Dijkstraat 115 te Veenendaal (zie afbeelding). Op dit moment is het terrein in gebruik als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en nevenactiviteiten zoals een landwinkel.

In de directe nabijheid van de Locatie Dijkstraat zijn de volgende onroerende zaken gelegen, welke worden meegenomen in de analyse:

ARCADIS

- De agrarische bedrijfswoningen aan de Dijkstraat 113a en 113. De woningen zijn gelegen aan de toegangsweg tot de Locatie Dijkstraat, op een afstand van respectievelijk 65 en 100 meter.
- De woningen aan de Dijkstraat 111 en 119. De woningen zijn gelegen aan de toegangsweg tot de Locatie Dijkstraat, op een afstand van 175 meter.

De woning aan de Dijkstraat 115a is in eigendom van de ouders van de aanvrager en participeren tevens in het bedrijf. Wij verwachten geen aanvraag voor planschade van deze eigenaren en nemen deze woningen om deze reden niet mee in de analyse.

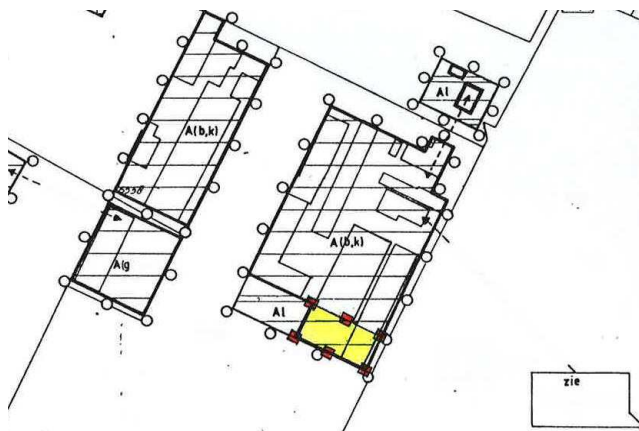
Vergelijking "oude" planologie - "nieuwe" planologie

Bij de vergelijking tussen de oude en nieuwe planologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiks- en bouw mogelijkheden. Indien sprake is van zowel planologisch nadeel als voordeel kan, indien dit door hetzelfde besluit wordt veroorzaakt, op basis van jurisprudentie worden gesaldeerd.

Oude planologie

Voor de Locatie Dijkstraat gelden de volgende (bestemmings)plannen:

- Bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied', d.d. 19 november 1987.
- Correctieve herziening op het Bestemmingsplan 'herziening landelijk gebied', d.d. 23 januari 1992.
- Wijzigingsplan 'vergroting agrarisch bouwperceel Dijkstraat 115', d.d. 30 maart 1999.



Uitsnede plankaart Wijzigingsplan 'vergroting agrarisch bouwperceel Dijkstraat 115', d.d. 30 maart 1999

Onder de oude planologie is de bestemming 'Agrarische doeleinden, bouwperceel – A(b)' vastgesteld voor de Locatie Dijkstraat, met aanduiding '(k)'. Onderstaand zijn relevante fragmenten van het voorschrift opgenomen.

Artikel 3. Agrarische doeleinden, bouwperceel - A(b).

1. Bestemming.

a. De op de kaart voor agrarische doeleinden, bouwperceel-A (b) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- niet-grondgebonden agrarische bedrijven,

met dien verstande dat:

- binnen de op kaart met kernrandzone (k) aangeduide bouwpercelen geen uitbreiding van het of stichting van een niet-grondgebonden bedrijfsgebouwe mag plaatsvinden;

b. Op de in dit artikel bedoelde gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd welke rechtstreeks en uitsluitend ten dienste van een bedrijf, als omschreven onder a. van dit lid staan, met dien verstande dat:

2e. behoudens het bepaalde in dit lid onder 6e en 7e, de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 3.50 m, de goothoogte van de bedrijfsgebouwen maximaal 4.50 m en de hoogte van bedrijfswoning en -gebouwen maximaal 8.00 m mag bedragen;

6e. op agrarische bouwpercelen, gelegen binnen de bestemming agrarische doeleinden-A de hoogte van hooibergen en silo's maximaal 15.00 m mag bedragen;

10e. onverminderd het bepaalde in lid 1, sub a, derde aandachtsstreepje, de totale oppervlakte van de bebouwing voor niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer dan 2.500 m² mag bedragen.

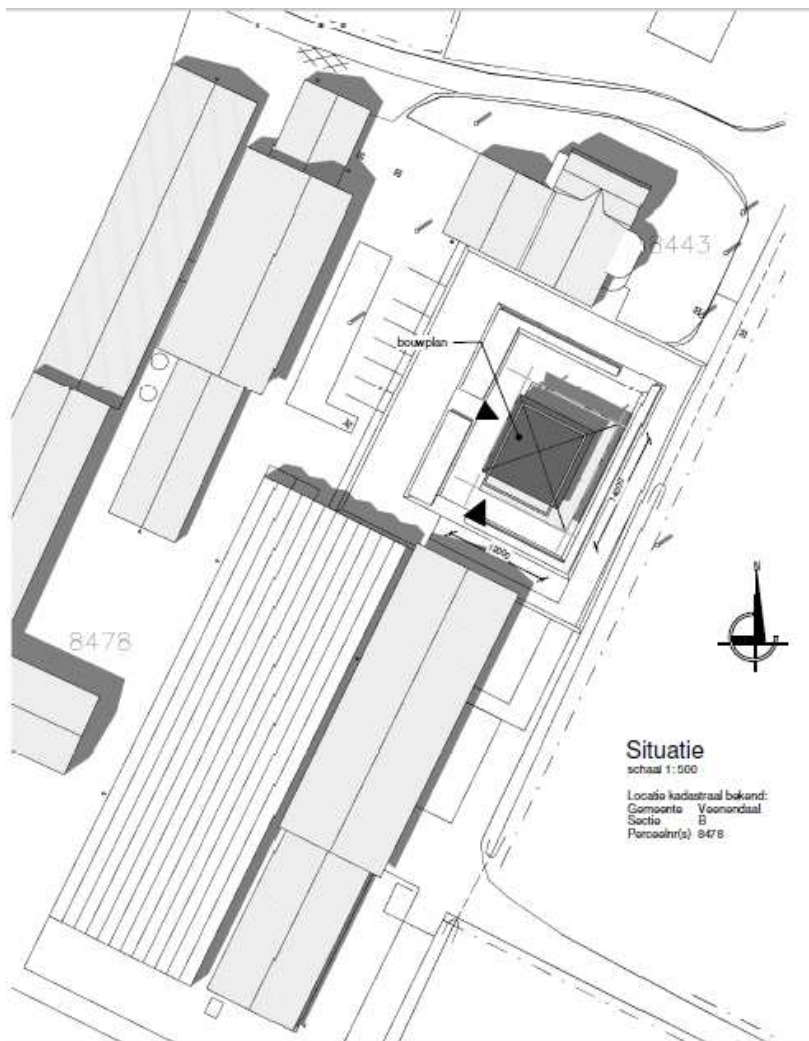
Bovenstaande voorschriften betekenen voor Locatie Dijkstraat het volgende:

De locatie is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bij een bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen hebben een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Bedrijfswoningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, met een maximale inhoud van 600 m³. De totale oppervlakte van gebouwen voor niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten is maximaal 2.500 m³.

Nieuwe planologie

De nieuwe planologie wordt gevormd door het bouwplan 'Technisch ontwerp - De Eekhoeve Veenendaal - Nieuwbouw theehuis'. Dit bouwplan is bijgevoegd als bijlage van dit advies en wordt mogelijk gemaakt middels een projectbesluit.

De nieuwe planologie voorziet in nieuwbouw van een theehuis en aanpassing van de huidige bebouwing op het perceel, bestaande uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning blijft daarbij in tact. De bedrijfsgebouwen worden bestemd tot zorgboerderij die voorziet in dagbesteding voor onder andere mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.



Planologische vergelijking

Onder de oude planologie mocht de locatie gebruikt worden voor agrarische bedrijvigheid. Onder de nieuwe planologie worden deze gebruiksmogelijkheden gewijzigd naar het gebruik voor wonen, een zorgboerderij, theehuis en een landwinkel. Daar waar voorheen sprake was van agrarisch gebruik met aan- en afvoer van agrarische producten met vrachtwagen en/of tractoren, is er onder de nieuwe planologie sprake van het aan- en afrijden van auto's en toelevering van de landwinkel. Dit betekent wel een andersoortig verkeer, maar niet per definitie een intensiever verkeer. Voor de kwaliteit van de omgeving en gevoel van privacy van omliggende woningen speelt dit verkeersaspect echter wel een rol.

Onder de oude planologie mogen uitsluitend binnen het bouwvlak bij

ARCADIS

één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen hebben een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Bedrijfswoningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, met een maximale inhoud van 600 m³.

Onder de nieuwe planologie wordt er een beperkte bebouwing aan toegevoegd in de vorm van een theehuis met een oppervlakte van 90,3.m².

De planologische wijziging van Locatie Dijkstraat leidt gezien bovengenoemde voor- en nadelen en de afstand tot de omliggende woningen, per saldo mogelijk tot een beperkt planologisch nadeel voor de woningen aan de Dijkstraat 111, 113, 113a en 119.

Schaderaming ex artikel 6.1 Wro

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
2. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
3. De bereikbaarheid.
4. De gebruiks- en bouw mogelijkheden.
5. De bezonningstoestand.
6. Het uitzicht.
7. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
8. Het karakter van de omgeving.
9. Bestaande luchtkwaliteit en geluids- en geurniveau.

Zoals uit voorgaande blijkt leidt de “nieuwe” planologie tot een wijziging van het gebruik en de bouw mogelijkheden.

De risicoanalyse planschade leidt onzes inziens tot de slotsom dat de eigenaren van de woningen aan de Dijkstraat 111, 113, 113a en 119 door de voorgenomen planologische wijziging van het plangebied mogelijk in een beperkt planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Zoals uit hoofdstuk 2 (Wettelijke grondslag) blijkt, voorziet de Wro in bepalingen op grond waarvan binnen het

ARCADIS

normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. In de door ons hierna te ramen totale waardedaling van de woningen houden wij rekening met de eigen risico regeling van tenminste 2%. Wij hebben de eerste 2% van de schade dus niet in de navolgende totale waardedaling meegenomen.

Op voet van artikel 6.1 en verder Wro komen de eigenaren van bovengenoemde woningen, met in acht name van de 2%-regeling, niet voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking. Wij schatten de tegemoetkoming in schade die genoemde eigenaren lijden in **totaal op NIHIL**.

Dit bedrag is inclusief aftrek van de eigen risico regeling van 2% en exclusief eventueel te vergoeden rente, kosten van deskundige bijstand en exclusief de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro advies zal dienen uit te brengen. In dit bedrag is tevens niet verdisconteerd het recht dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.4 Wro heffen.

Voor eventuele vragen naar aanleiding van dit advies kunt u contact opnemen met J.P. van Damme, telefoonnummer 06 - 2706 2291.

Hoogachtend,
ARCADIS Nederland BV

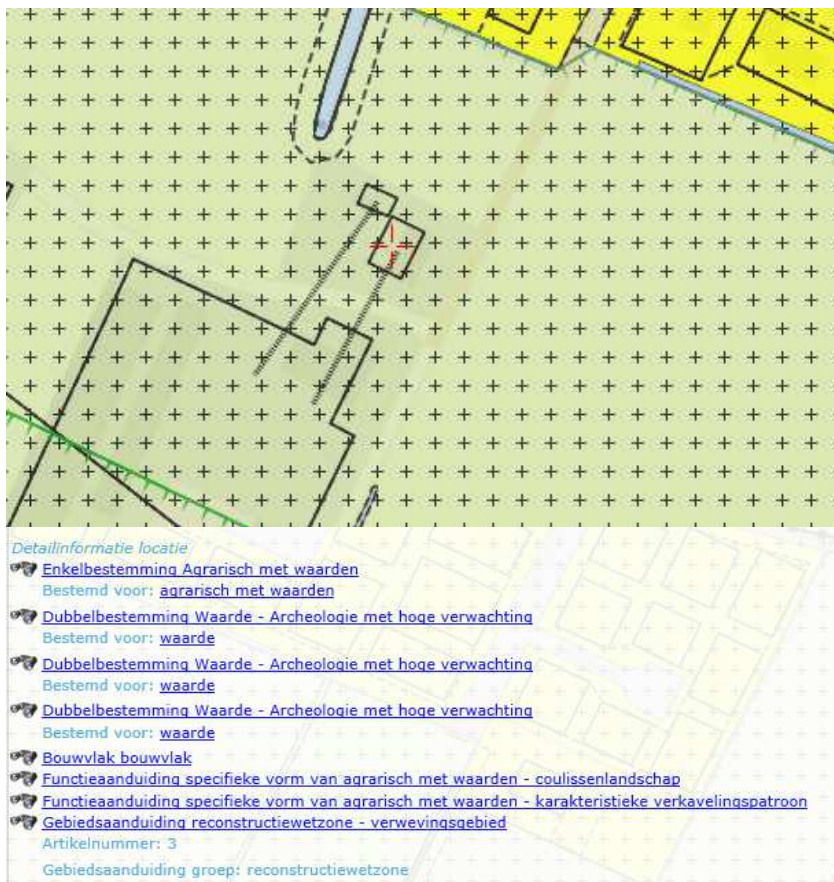
mr. ir. J.P. van Damme RT

ARCADIS

Bijlage 1: Bouwplan

Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied"

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" is niet tijdig vastgesteld en zal opnieuw in procedure worden gebracht. Door het college van B&W van de gemeente Veenendaal is aangegeven dat wordt geanticipeerd op het opnieuw in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' door medewerking te verlenen aan het plan middels een projectbesluit.



Uitsnede plankaart, BP Buitengebied

Onder de oude planologie is de bestemming 'Agrarisch met waarden' vastgesteld voor de Locatie Dijkstraat. Onderstaand zijn relevante fragmenten van het voorschrift opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarische bedrijvigheid, waarbij:

ARCADIS

1. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij",
 2. planten-, boom- en/of heesterkwekerij uitsluitend is/zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "kwekerij",
- b. bedrijfswoningen;
- c. paardenbakken, buiten bouwvlakken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "paardenbak";
- d. beroepsmatige activiteiten in of bij een bedrijfswoning, met dien verstande dat maximaal 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn;
- e. ".....";
- f. ".....";
- g. verharde en onverharde paden en wegen en, binnen het bouwvlak, parkeervoorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in artikel 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, waarbij;
- b. één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, ".....";

3.2.3 gebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. ".....";
- b. ".....";
- c. ".....";
- d. de oppervlakte van (boog)kassen hoger dan 1 m, mag per bouwvlak maximaal 300 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag inclusief aan- en uitbouwen en exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder het gebouw en geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling en de kelder niet van buiten toegankelijk is, niet meer bedragen dan 600 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- g. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 52° bedragen;
- h. bij elke bedrijfswoning mogen ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m² mogen worden gebouwd;
- i. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken

max.

max.

goothoogte

bouwhoogte

ARCADIS

bedrijfswoningen	3,5 m	8 m
bijgebouwen bij bedrijfswoningen	3,1 m	4,5 m
bedrijfsgebouwen binnen bouwvlak	4,5 m	8 m
bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak	2,5 m	3 m
bouwwerken voor mestopslag en kassen	-	6 m
silos	-	12 m
Windmolens	-	12 m
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlak	-	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	-	1 m
terreinafscheiding ten behoeve van paardenbakken		1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten bouwvlak	-	2 m

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.4 niet-agrarische nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m² waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor:

- verkoop van ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten met een oppervlakte van maximaal 100 m²,
- realiseren van maximaal 5 "bed and breakfast"-appartementen of vakantieappartementen,
- stalling van caravans, campers en boten,
- bezoekers- en cursuscentrum,
- zorgboerderij,
- dagrecreatieve voorzieningen zoals verhuur van fietsen, huijfkartochten, boerengolf en theetuin.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de volgende bepalingen in acht genomen:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
- de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
- in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten

6. voor een locatie is gelegen binnen een stiltegebied wordt getoetst of er geen nadelige gevolgen zijn voor het stiltegebied.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.6 wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening, het plan zodanig te wijzigen, dat de gronden als bedoeld in artikel 3.1, worden gewijzigd ten behoeve van de in de tabel per deelgebied aangegeven functies onder de in dit artikel onder a tot en met t gestelde voorwaarden:

Functies	Deelgebied Noord - Fort Buursteeg e.o.	Deelgebied West - Ten zuiden van de Dijkstraat	Deelgebied Zuid - Omgeving Middelbuurt-seweg	Deelgebied Oost - Omgeving Hellen en ten zuiden van de Grift
Zorgboerderij	X	X	X	X
Dagrecreatieve functies: theetuin, fiets/kanoverhuur en huifkartochten	X	X	X	X

- vooraf vaststaat dat ten minste 50 % van de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij maximaal 750 m² van de voormalige bedrijfsgebouwen mogen blijven bestaan;
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing en de woonkwaliteit van omringende woonpercelen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- de nieuwe functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak;
- het geen gebouwen betreft gelegen op gronden binnen de "veiligheidszone-BEVI", "geluidzone-industrie" en "geluidzone industrie-gezoneerd terrein";
- het geen gebouwen betreft gelegen op gronden binnen de zones "veiligheidszone-leiding-gas", "veiligheidszone-leiding-brandstof", "veiligheidszone-leiding-hoogspanningverbinding" en "veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen" tenzij de beheerder hiervoor toestemming geeft;
- de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak de betreffende agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden krijgen;
- gebruik gemaakt wordt van de reeds aanwezige agrarische bebouwing en monumentale bebouwing behouden blijft;
- ten behoeve van de nieuwe functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- de landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in artikel 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
- de inpassing van de bebouwing en het erf in het landschap plaatsvindt aan de hand van een inrichtingsplan dat gericht is op:
 - een kwalitatief hoogwaardige inpassing in het omringende landschap
 - het tegengaan van aantasting van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden;
 - het tegengaan van aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse.

ARCADIS

- k. *ter zake artikel 3.7.6. onder i en j advies is ingewonnen bij een natuur- en landschapdeskundige;*
- l. *er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het eigen erf;*
- m. *het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering aantoonbaar niet leidt tot een onevenredige toename; de bestaande verkeersstructuur moet de gevolgen van de functieverandering naar aard en omvang kunnen verdragen;*
- n. *milieuaspecten worden meegewogen;*
- o. *per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan;*
- p. *de goothoogte en de bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 3,5 m respectievelijk 8 m;*
- q. *de dakhelling van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 52°;*
- r. *de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwten en exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder het gebouw en geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling en de kelder niet van buiten toegankelijk is, niet meer bedraagt dan 600 m³;*
- s. *bij elke bedrijfswoning mogen ten hoogste twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m² worden gebouwd*
- t. *voor een locatie is gelegen binnen een stiltegebied wordt getoetst of er geen nadelige gevolgen zijn voor het stiltegebied*

Bovenstaande voorschriften betekenen voor Locatie Dijkstraat het volgende:

De locatie is bestemd voor agrarische bedrijvigheid, bedrijfswoningen, paardenbakken, beroepsmatige activiteiten in of bij een bedrijfswoning en extensief recreatief medegebruik. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen hebben een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Bedrijfswoningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, met een maximale inhoud van 600 m³.

De gemeente kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels om niet-agrarische nevenactiviteiten mogelijk te maken. Daarnaast beschikt de gemeente over een wijzigingsbevoegdheid om een voormalig agrarisch bouwvlak te bestemmen naar andere functies.