

Nota ambtshalve wijzigingen Voskuilerdijk 40

	Ambtshalve constatering	Verwerking
1	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat een verbeelding die lijkt af te wijken van de verbeelding in het aparte document.	Na aanleiding van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (zie onder 3) zijn het inrichtingsplan en de verbeelding aangepast, deze worden ook op de juiste wijze opgenomen in de toelichting
2	In de toelichting staat bij 6.1 dat er geen vooroverleg is geweest met het Waterschap. Er is echter op 28 juni een positief wateradvies binnen gekomen per email	De reactie van het waterschap wordt opgenomen in de toelichting.
3	Er is een aanpassing van het inrichtingsplan en daarmee van de verbeelding nodig, om te zorgen dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit, zo blijkt het uit advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit.	Naar aanleiding van het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt de verbeelding gewijzigd, en worden de regels en toelichting daarop aangepast. Zoals hier onder weergegeven.

Aanpassing in geel van toelichting en regels n.a.v. wijziging inrichtingsplan en verbeelding

Toelichting	Was	Wordt
2.2.2 → wonen, werken en recreëren → toetsing	Het bouwperceel is van te kleine omvang en er is te weinig grond om optimaal uitgerust te zijn voor grondgebonden landbouw. Sterker: de locatie is ongeschikt voor grondgebonden landbouw, door afwezigheid van een huiskavel. Verder zal er circa 1150 m ² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Dit betekent dat er één nieuwe woning is toegestaan. Dit plan voorziet in het (bouw)volume van één woning, maar dan verdeeld over twee vrijstaande volumes. Omdat niet voldaan kan worden aan de minimale slooppeis voor een tweede woning (en ondanks dat ruimtelijk gezien het volume van één woning gebouwd wordt), worden aanvullende maatregelen gerealiseerd om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. In die maatregelen is binnen het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie voorzien. In paragraaf 3.3 is dat verder uitgewerkt en toegelicht.	Het bouwperceel is van te kleine omvang en er is te weinig grond om optimaal uitgerust te zijn voor grondgebonden landbouw. Sterker: de locatie is ongeschikt voor grondgebonden landbouw, door afwezigheid van een huiskavel. Verder zal er circa 1150 m ² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Dit betekent dat er één nieuwe woning is toegestaan. Dit plan voorziet in het (bouw)volume van één woning, maar dan verdeeld over twee vrijstaande woonvolumes. Omdat niet voldaan kan worden aan de minimale slooppeis voor een tweede woning (en ondanks dat ruimtelijk gezien het volume van één woning gebouwd wordt), worden aanvullende maatregelen gerealiseerd om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. In die maatregelen is binnen het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie voorzien. In paragraaf 3.3 is dat verder uitgewerkt en toegelicht. Het verdelen van het bouwvolume van één woning over twee woonvolumes sluit ook aan op wat de provincie in het ontwerp van de notitie 'Erven met Perspectief - VAB-aanpak 2024-2026' heeft

		aangegeven. Daarin suggereert de provincie dat het voor VAB-locaties wellicht beter is om meer naar bouwvolumes te kijken dan naar oppervlaktes: <i>"In de Omgevingsverordening is de standaardregel bij RvR dat bij sloop van een bepaalde hoeveelheid (m2) bebouwing 1, 2 of 3 woningen op het erf kunnen worden gebouwd. Afwijking van de standaardregel voor meerdere kleinere woningen of terugbouwen op een andere locatie is wel mogelijk binnen de verordening, maar de standaardregel suggereert dat dit minder gewenst is. De standaardregel bevordert de realisatie van grote dure woningen op hetzelfde erf, terwijl dit juist minder gewenst is vanuit de opgaven. Dit kan worden voorkomen door de hoeveelheid (m2) te slopen bebouwing te koppelen aan het (bij) te bouwen bouwvolume (m3). In Food Valley wordt hiervoor een standaardverhouding van 1,5 m2 slopen voor 1 m3 bouwen gehanteerd. Gemiddeld is dit vergelijkbaar met de huidige normen in de Omgevingsverordening. Een m2>m3 regel biedt tevens de mogelijkheid om het bouwen van bepaald woningtypen te stimuleren, en zodoende bij te dragen aan realisatie van het gemeentelijk woonbeleid. Er kan bijvoorbeeld korting op de vereiste hoeveelheid slooppeters worden gegeven als woningen voor starters of betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd. Op de slooplocatie kan een toeslag op de slooppeters worden gegeven als er ook een asbestdak wordt gesaneerd of extra geïnvesteerd wordt in ruimtelijke kwaliteit. Deze werkwijze vereist wel, dat per locatie het aantal en de omvang van de woningen zorgvuldig in het gemeentelijk omgevingsplan wordt vastgelegd. Dat wijkt af van de vanouds gebruikelijke werkwijze in omgevingsplannen, waarbij per perceel het aantal woningen wordt benoemd, die elk tot een maximale maat mag groeien."</i>
3.3 → ruimtelijk concept & uitwerking	<u>Ruimtelijk concept</u> Het huidige agrarische erf, is een vrij typisch voorbeeld van een niet-grondgebonden veehouderij zoals die zich in en rond de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw ontwikkelden. Vooraan de weg staat een vrij eenvoudige bedrijfswoning met direct daarachter de bedrijfsgebouwen. Bij de realisatie van het bedrijfsgebouw werd op het rendement gelet. De gebouwen zo simpel mogelijk gebouwd en zo efficiënt als mogelijk gesitueerd en ingedeeld. Ook in de hoogte	<u>Ruimtelijk concept</u> Het huidige agrarische erf, is een vrij typisch voorbeeld van een niet-grondgebonden veehouderij zoals die zich in en rond de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw ontwikkelden. Vooraan de weg staat een vrij eenvoudige bedrijfswoning met direct daarachter de bedrijfsgebouwen. Bij de realisatie van het bedrijfsgebouw werd op het rendement gelet. De gebouwen zo simpel mogelijk gebouwd en zo efficiënt als mogelijk gesitueerd en ingedeeld. Ook in de hoogte

	werd op de bouwkosten gelet: de gebouwen zijn laag en hebben flauwe kappen. Op deze wijze is op het perceel een situatie ontstaan waarbij de woning, vooral door de hoogte, duidelijk als hoofdgebouw fungeert. Daarachter staat een 'wand' met geschakelde, laagwaardige bedrijfsgebouwen. Die wandwerking van bouwvolumes ontstaat doordat de kopgevels aan de voorzijde allemaal op dezelfde lijn staan. Dit zorgt voor een heldere hiërarchie in het ruimtelijke beeld van het erf. Tegelijkertijd verschillen de volumes in maatvoeringen en in lengtes, waardoor het geheel niet formeel of regelmatig oogt. Dit sluit aan bij de 'losse' opzet van de erven in dit kampenlandschap. Opvallend element binnen het erf is dat twee stallen met een overkapte gang met elkaar verbonden zijn. Tussen deze stallen is een langgerekte en open kapconstructie gemaakt die zich boven de kappen van de beide stallen bevindt. Ruimtelijk concept voor de nieuwe invulling van de locatie is een nabootsing van de huidige, heldere opzet van het erf. De bestaande woning blijft staan en behoudt zijn functie als hoofdgebouw. Daarachter staat een 'wand' met bebouwing die refereert aan de bestaande stallen. Binnen dit principe kunnen de woningen en de bijbehorende bijgebouwen en parkeerplaatsen hun plek krijgen. Doordat beide woningen levensloopbestendige woningen worden, is vooral behoefte aan woonruimte op de begane grond. Door de woningen een voldoende groot grondvlak te geven, wordt dat mogelijk en tegelijkertijd hoeven de woningen niet hoger of niet veel hoger te worden dan de huidige bebouwing. De uitvoering van het concept kan versterkt worden door de overkapte gang in een nieuwe vorm terug te brengen. Zo ontstaat een opvallende verwijzing naar het agrarische verleden van de plek.	werd op de bouwkosten gelet: de gebouwen zijn laag en hebben flauwe kappen. Op deze wijze is op het perceel een situatie ontstaan waarbij de woning, vooral door de hoogte, duidelijk als hoofdgebouw fungeert. Daarachter staat een 'wand' met geschakelde, laagwaardige bedrijfsgebouwen. Die wandwerking van bouwvolumes ontstaat doordat de kopgevels aan de voorzijde allemaal op dezelfde lijn staan. Dit zorgt voor een heldere hiërarchie in het ruimtelijke beeld van het erf. Tegelijkertijd verschillen de volumes in maatvoeringen en in lengtes, waardoor het geheel niet formeel of regelmatig oogt. Dit sluit aan bij de 'losse' opzet van de erven in dit kampenlandschap. Ruimtelijk concept voor de nieuwe invulling van de locatie is een kleinschalige, heldere opzet van het erf met een verwijzing naar het agrarische verleden. De bestaande woning blijft staan en blijft in ruimtelijk optiek het hoofdgebouw. Daarachter komen de nieuwe woningen. Doordat beide woningen levensloopbestendige woningen worden, is vooral behoefte aan woonruimte op de begane grond. Door de woningen een voldoende groot grondvlak te geven, wordt dat mogelijk en tegelijkertijd hoeven de woningen nauwelijks hoger te worden dan de huidige bijgebouwen. <u>Uitwerking</u> Voor het voornemen is een inrichtingsplan gemaakt. De agrarische bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden, om vervolgens plaats te maken voor twee zelfstandige, levensloopbestendige woningen. De woningen krijgen een omvang van 120 m², en staan gedraaid ten opzichte van het landschap. Hiermee volgen de volumes dezelfde lengterichting als de bestaande woning. Beide nieuwe woningen krijgen een aangebouwde (in pandige) berging aan de voorkant van 40 m². Tot slot worden er, in het verlengde van de nieuwe woonvolumes, nog 2 losse bijgebouwen van elk 40 m² gerealiseerd, waarvan de noordelijke gezamenlijk gebruikt zal worden door de bewoners en de zuidelijke wordt de berging van de bestaande woning. De daklijnen van deze en de aangebouwde bergingen staan tegenover elkaar. Hierdoor is de nieuwe bebouwing meer op elkaar gericht en ontstaat geen repetitief beeld. Doordat de nieuwe bebouwing achter de bestaande woning geplaatst wordt en voorzien
--	---	--



Overkapte gang tussen twee van de bestaande stallen

Uitwerking

Voor het voornemen is een inrichtingsplan gemaakt. De agrarische bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden, om vervolgens plaats te maken voor twee zelfstandige, levensloopbestendige woningen. De woningen krijgen een omvang van 100 m², en worden geschakeld door bergingen van elk 40 m². De woningen krijgen een inhoudsmaat van elk 400 m³. Beide woningen worden in elkaars verlengde in de zuidelijke helft van het perceel geplaatst. Hier kunnen de beide woningen een goede zonligging krijgen en een goed gelegen privétuin, tussen de woning en de zuidelijke erfgrans. Tegenover de woningen, nabij de noordelijke erfgrans wordt een bijgebouw voor de bestaande woning gerealiseerd. Dit bijgebouw krijgt een oppervlakte van 40 m². Tussen dit bijgebouw en de nieuwe woningen wordt het verharde erf bij de bestaande woning doorgetrokken. De drie woningen komen zo aan een gemeenschappelijke ruimte te staan en tegelijk wordt voorzien in de toegang tot de nieuwe woningen en in parkeerruimte.

wordt van een laag zadeldak, ontstaat een duidelijke verwijzing naar het agrarische verleden.

De bestaande inrit van het perceel zal gedeeltelijk aangepast worden. Een deel van de oprit wordt uitgevoerd als karrespoor, en loopt door langs de noordelijke perceelsgrens tot aan de boomgaard. Het andere deel van de oprit wordt uitgevoerd met grastegels. De nieuwe woningen krijgen een deels gemeenschappelijk voorerf, waar overloopruimtes voor parkeren zijn. Ook die ruimtes worden uitgevoerd in grastegels. Op deze wijze wordt de verharding op het perceel aanzienlijk beperkt.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt het parkeerkencijfer van 2,8 parkeerplaatsen per woning, op basis van CROW-publicatie 381. Op het terrein is voldoende ruimte om minimaal 8 auto's te parkeren, waarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn.

Met de nieuwe landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel aanzienlijk verbeterd. De wilde haag langs de noordoostelijke perceelsgrens zal verlengd worden. Daarnaast worden er nog een aantal solitaire bomen, waaronder kastanje en linde, aangeplant. Ook komen er een aantal plantvakken met heesters / gemengde hagen. De nieuwe beplanting draagt bij aan vergroening van het perceel, zodat de bebouwing en beplanting rond het hele erf in balans is. Ook worden extra maatregelen genomen om de landschappelijke en ecologische kwaliteit verder te verbeteren. Dat rechtvaardigt de realisatie van de tweede nieuwe woning. Allereerst zal er, door het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen (circa 1150 m²), een aanzienlijke afname van het bebouwd oppervlak plaatsvinden. In plaats van één grote woning, komen daar twee kleinere, gelijkvloerse woningen voor terug. De toename aan bouw mogelijkheden, waar een extra versterking voor de ruimtelijke kwaliteit nodig is, moet dan ook vanuit dat perspectief worden gezien. Voor die extra versterking wordt de boomgaard uitgebreid. Ook wordt aan de achterzijde van het perceel een natuurlijke poel en een houtwal aangelegd. De omliggende gronden worden ingericht als ruigtenatuur. Er ontstaat zo een interessante biotoop voor diverse planten en dieren, in een omgeving die vooral agrarisch in gebruik is

De nieuwe woningen en het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning worden met elkaar verbonden om de 'wand' met bebouwing terug te brengen. Naast het bijgebouw wordt een hercreatie van de overdekte gang geplaatst. Dit komt neer op een smalle kap die op een houten constructie is geplaatst. Deze loopt door tot het verlengde van de achterste kopgevel van de nieuwe woningen. Deze constructie wordt zo het verbindende element binnen het erf. Tussen overdekte gang en de nieuwe, westelijke woning wordt een open kapconstructie geplaatst. Dit betreft een constructie van spanten en (mogelijk) enkele gordingen. Terwijl de ruimte tussen de gebouwen open blijft en dus toegankelijk, ontstaat hiermee optisch toch het effect dat hier een samengesteld bouwvolume staat dat de woningen met de overdekte gang en het bijgebouw verbindt. Zo wordt de gewenste wandwerking bereikt. Tegelijkertijd ontstaat een compacte erfopbouw. Er ontstaat een mooie, nieuwe gebiedspassende invulling van de locatie, met een duidelijke verwijzing naar het agrarische verleden.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt het parkeerkencijfer van 2,8 parkeerplaatsen per woning, op basis van CROW-publicatie 381. Op het terrein is voldoende ruimte om minimaal 8 auto's te parkeren, waarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn.

Met de nieuwe landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel aanzienlijk verbeterd. Langs de zuidwestelijke perceelsgrens worden lindes aangeplant. Ook de wilde haag langs de noordoostelijke perceelsgrens zal verlengd worden. De nieuwe beplanting draagt bij aan het vergroenen van het perceel, zodat de bebouwing en beplanting rond het hele erf in balans is. Ook worden extra maatregelen genomen om de landschappelijke en ecologische kwaliteit verder te verbeteren. Dat rechtvaardigt de realisatie van de tweede nieuwe woning. Allereerst zal er, door het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen (circa 1150 m²), een aanzienlijke afname van het bebouwd oppervlak plaatsvinden. In plaats van één grote woning, komen daarvoor twee kleinere woningen voor terug. De toename aan bouw mogelijkheden, waar een extra versterking voor de ruimtelijke kwaliteit nodig is, moet dan ook vanuit dat perspectief worden gezien. Voor die extra versterking wordt de boomgaard

en deels als bos. De biodiversiteit van de omgeving wordt zo ook aanzienlijk versterkt.



Inrichtingsplan

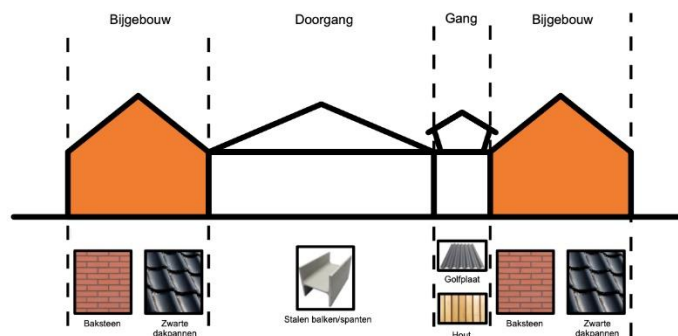
uitgebreid. Ook wordt aan de achterzijde van het perceel wordt een natuurlijke poel en een vogelbosje aangelegd. De omliggende gronden worden ingericht als ruigtenatuur. Er ontstaat zo een interessante biotoop voor diverse planten en dieren, in een omgeving die vooral agrarisch in gebruik is en deels als bos. De biodiversiteit van de omgeving wordt zo ook aanzienlijk versterkt.



Inrichtingsplan

Hercreatie bestaande gevelwand met na-oorlogse stallen

Principe-aanzicht



Hercreatie gevelwand

4.1.3	De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstanden'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling zijn benoemd gelden de vaste afstanden. Er geldt een minimumafstand van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de ruimte-tot-ruimtetoningen (en soortgelijke geurgevoelige objecten). Deze geldt voor alle diercategorieën (met en zonder geuremissiefactor). De minimumafstand staat in artikel 14 Wgv en is: • 100 meter binnen de bebouwde kom • 50 meter buiten de bebouwde kom <u>Planspecifiek</u> Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarom geldt een afstandseis van 50 meter. Daaraan wordt voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op 70 meter afstand. De nieuw woningen vormen dus geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is zorgvuldigheidshalve een geuronderzoek uitgevoerd vanwege de veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Dit rapport is opgenomen als Bijlage 2. Hierin is zowel de voor- als achtergrondbelasting berekend. Hierna worden de uitkomsten kort besproken. De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt op de hoekpunten van het bouwvlak voor de nieuwe woningen ten hoogste 11,41 OU/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt 9-13%. Het woon- en verblijfklimaat onder deze omstandigheden is als “redelijk goed” aan	De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstanden'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling zijn benoemd gelden de vaste afstanden. Er geldt een minimumafstand van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de ruimte-tot-ruimtetoningen (en soortgelijke geurgevoelige objecten). Deze geldt voor alle diercategorieën (met en zonder geuremissiefactor). De minimumafstand staat in artikel 14 Wgv en is: • 100 meter binnen de bebouwde kom • 50 meter buiten de bebouwde kom <u>Planspecifiek</u> Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarom geldt een afstandseis van 50 meter. Daaraan wordt voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op 70 meter afstand van de bestaande woning. De nieuwe woningen liggen daar nog verder vandaan en vormen dus ook geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is zorgvuldigheidshalve een geuronderzoek uitgevoerd vanwege de veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Dit rapport is opgenomen als Bijlage 2. Hierin is zowel de voor- als achtergrondbelasting berekend. Hierna worden de uitkomsten kort besproken. De berekende achtergrondbelasting van geur bedraagt op de hoekpunten van het bouwvlak voor de nieuwe woningen ten hoogste 11,41 OU/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de berekende achtergrondbelasting bedraagt 9-13%. Het woon- en verblijfklimaat onder deze omstandigheden is als “redelijk goed” aan
-------	--	---

	te merken. Op basis van vaste jurisprudentie kan daarom worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De berekende voorgrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 13,1 OUE/m³ op de hoekpunten van het beoogde bouwvlak waarbinnen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd. Op basis van de berekening en de kwalificaties uit tabel 1 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als 'Matig' ter plaatse van het beoogde bouwvlak. De op basis van de Wet geurhinder en Veehouderij vastgestelde norm van 14 ouE/m³ voor een concentratiegebied wordt niet overschreden. Hiermee is ook gelet op de voorgrondbelasting en gezien de ligging in een agrarisch buitengebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. <u>Conclusie</u> De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen belemmering van de omliggende functie en ter plekke van de nieuw te bouwen woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.	te merken. Op basis van vaste jurisprudentie kan daarom worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De berekende voorgrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 13,1 OUE/m³ op de hoekpunten van het beoogde bouwvlak waarbinnen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd. Op basis van de berekening en de kwalificaties uit tabel 1 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als 'Matig' ter plaatse van het beoogde bouwvlak. De op basis van de Wet geurhinder en Veehouderij vastgestelde norm van 14 ouE/m³ voor een concentratiegebied wordt niet overschreden. Hiermee is ook gelet op de voorgrondbelasting en gezien de ligging in een agrarisch buitengebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van zienswijzen is ook de geurbelasting van de mestvergistingsinstallatie aan de Voskuilerdijk 26 in beeld gebracht. Dat geurrapport is opgenomen als Bijlage 3. Uit beoordeling van de geursituatie rondom de co-vergistingsinstallatie op de locatie Voskuilerdijk 26 blijkt dat ter plaatse van de Voskuilerdijk 40 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Andersom vormt de nieuwe ontwikkeling aan de Voskuilerdijk 40 geen belemmering voor het bedrijf, ook niet als rekening gehouden wordt met de geplande, maar nog niet vergunde, uitbreiding van de inrichting. Het valt ook niet te verwachten dat dit in de toekomst gaat veranderen, omdat andere woningen op kortere afstand liggen. <u>Conclusie</u> De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen belemmering van de omliggende functie en ter plekke van de nieuw te bouwen woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
5.3	Om te borgen dat de vergunningsvrije bouwmogelijkheden de mogelijkheden uit dit bestemmingsplan niet overstijgen, is de bestemming 'Tuin - Openheid' toegekend aan een groot deel van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken gebouwd worden, ook niet vergunningsvrij. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw van 40 m² toegestaan. De gronden met deze bestemming worden namelijk niet gezien als achtererfgebied in het kader van de Bro. Er is voor deze beperkende constructie gekozen om het behoud en doorzicht naar	Om te borgen dat de vergunningsvrije bouwmogelijkheden de mogelijkheden uit dit bestemmingsplan niet overstijgen, is de bestemming 'Tuin - Openheid' toegekend aan een groot deel van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken gebouwd worden, ook niet vergunningsvrij. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen van 40 m² toegestaan. De gronden met deze bestemming worden namelijk niet gezien als achtererfgebied in het kader van de Bro. Er is voor deze beperkende constructie gekozen om het behoud en doorzicht naar

	het landschap te behouden c.q. waarborgen. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2018:571) blijkt dat het mogelijk is vergunningsvrij bouwen uit te sluiten op grond van locatie-specifieke omstandigheden. In dit geval is ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor.	het landschap te behouden c.q. te waarborgen. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2018:571) blijkt dat het mogelijk is vergunningsvrij bouwen uit te sluiten op grond van locatie-specifieke omstandigheden. In dit geval is ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor.
5.4	Verder krijgt het plangebied deels de bestemming 'Wonen'. Met deze bestemming wordt voorzien in de levensloopbestendige woningen. De woningen zijn alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m³)' is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 10 meter voor de bestaande woning en 3 respectievelijk 5 meter voor de nieuwe woningen. Elke woning krijgt maximaal 80 m² aan bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Ook de vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden beperkt tot 80 m². De nieuwe woningen krijgen een achtererfgebied van 250 m², waarmee maximaal 80 m² vergunningsvrij gebouwd kan worden. Door in de regels bij dit bestemmingsplan te bepalen dat bijgebouwen uitsluitend 1 meter achter de voorgevellijn van de woningen zijn toegestaan, wordt geborgd dat de bouwmogelijkheden, al dan niet vergunningsvrij, nooit meer bedragen dan 80 m². De bestaande woning krijgt een nieuw bijgebouw van 40 m² aan de noordzijde. De gronden tussen dit bijgebouw en de woning zijn echter niet praktisch te gebruiken als achtererfgebied, met name door de (gedeelte) inrit. De gronden ten zuidwesten blijven dan over als praktisch te gebruiken achtererfgebied. Het achtererfgebied bij de bestaande woning wordt beperkt tot 80 m², zodat hier maximaal 40 m² vergunningsvrij gebouwd kan worden. In de bestemming 'Tuin - Openheid' is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd mag worden. Daar en in de woonbestemming voor de bestaande woningen mag tezamen, maximaal 80 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.	Verder krijgt het plangebied deels de bestemming 'Wonen'. Met deze bestemming wordt voorzien in de levensloopbestendige woningen. De woningen zijn alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume (m³)' is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 10 meter voor de bestaande woning en 3 respectievelijk 5 meter voor de nieuwe woningen. Elke woning krijgt maximaal 80 m² aan bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. In de bestemming 'Tuin - Openheid' is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd mag worden. Daar en in de woonbestemming mag tezamen maximaal 80 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Ook de vergunningsvrije bouwmogelijkheden zijn hierop afgestemd, zodat al dan niet vergunningsvrij nooit meer dan 80 m² per woning aan bijgebouwen te realiseren is. Hiervoor krijgen de nieuwe woningen een achtererfgebied van 40 m² en de bestaande woning 80 m².

Regels		
5.2	Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels: a. gebouwen en bouwwerken zijn niet toegestaan; b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan; c. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 80 m², met dien verstande de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming '<u>Wonen</u>' daarbij worden meegeteld; d. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter; e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een voetgangersoverkapping zonder wanden worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 4 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 100 m²; f. de gronden binnen deze bestemming dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.	Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels: a. gebouwen en bouwwerken zijn niet toegestaan; b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan; c. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 80 m², met dien verstande de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming '<u>Wonen</u>' daarbij worden meegeteld; d. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter; e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een voetgangersoverkapping zonder wanden worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 4 meter, een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 100 m²; f. de gronden binnen deze bestemming dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.
6.2.1	a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft; b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³, tenzij met de aanduiding 'maximum volume (m3)' anders is aangegeven; c. de goothoogte van woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven; d. de bouwhoogte van woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;	a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft; b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³, tenzij met de aanduiding 'maximum volume (m3)' anders is aangegeven; c. de goothoogte van woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven; d. de bouwhoogte van woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd; f. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per woning, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (binnen de bestemming 'Wonen') geldt, dat de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Tuin - Openheid' worden meegeteld; g. bijgebouwen zijn uitsluitend 1 meter achter de voorgevellijn van de woning toegestaan; h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter; i. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter; j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter; de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.	e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd; f. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per woning, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (binnen de bestemming 'Wonen') geldt, dat de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Tuin - Openheid' en binnen het bouwperceel worden meegeteld; g. bijgebouwen zijn uitsluitend 1 meter achter de voorgevellijn van de woning toegestaan; h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter; i. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter; j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter; k. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.
---	---