



Gemeente
De Ronde Venen

**BESTEMMINGSPLAN 'DONKEREIND 24 EN
24A, VINKEVEEN'**

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 30 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Donkereind 24 en 24a, Vinkeveen en de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder een beeldkwaliteitsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de vestiging van een grondgebonden paardenhouderij voor maximaal 20 paarden mogelijk op het perceel Donkereind 24 in Vinkeveen. Daarnaast is een beperkte uitbreiding van de woonbestemming aan de achterzijde van de woning aan Donkereind 24a opgenomen en een strook met de bestemming 'Tuin - Landschappelijk'.

Wettelijk kader

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', vastgesteld op 15 juni 2009. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Donkereind 24 en 24a, Vinkeveen en de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder een beeldkwaliteitsplan, hebben vanaf 30 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop is 1 reactie binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijze en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1	
Ontvangstdatum 7 februari 2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Volgens het Participatieverslag zijn de initiatiefnemers met een informatiebrief langs de directe burens gegaan, om ze te informeren over de plannen. Er is echter niemand persoonlijk geweest bij indiener 1 en er is dus geen persoonlijke toelichting gegeven. Wel heeft indiener 1 een document in de brievenbus ontvangen met daarin een overzicht van de plannen van initiatiefnemer. Indiener 1 heeft het document gedeeld met indiener 2, omdat zij dat niet hadden ontvangen. Op dat moment leek indieners de plannen niet erg verontrustend. Indieners zijn met de inzagelegging van het ontwerp behoorlijk geschrokken van de feitelijke plannen, want het eerdere informatiedocument van de initiatiefnemer toonde alle pluspunten, maar niet de werkelijke plannen.	Uit het participatieverslag blijkt dat de burens van huisnummers 18 t/m 26 zijn benaderd. Initiatiefnemer zegt de burens persoonlijk op de hoogte te hebben gebracht van het initiatief. Daarbij is een informatiebrief verspreid met daarin een impressie van de beoogde bebouwing. Indiener 1 was op de betreffende dag niet thuis voor een mondelinge toelichting. Daarop is app-contact geweest en zijn de stukken in de brievenbus gedaan met het verzoek contact op te nemen bij vragen. Op nummer 14 is de informatiebrief inderdaad niet langsgebracht. In de ter beschikking gestelde informatiebrief zijn de plannen toegelicht, waarbij het landschappelijk inpassingsplan en impressies van de stallen en van de rijbak zijn opgenomen, zij het zonder concrete lengte- breedte en hoogtematen. De schaal van de impressie (aanzichten) van de stallen en rijbaan was wel correct weergegeven. Echter, het bovenaanzicht dat in de informatiebrief is weergegeven klopt inderdaad niet. Dit bovenaanzicht komt uit een concept beeldkwaliteitsplan van 13 juli 2023. Dit bovenaanzicht laat een kleiner oppervlak aan bebouwing zien dan de grootte die op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In het beeldkwaliteitsplan dat met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is het bovenaanzicht wel correct weergegeven. Dit onderdeel van de zienswijze leidt verder niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B Al bijna 2 jaar is initiatiefnemer bezig geweest met aanpassingen en werkzaamheden op het achterland van perceel 24a, met het oprichten van een aantal paardenstallen en bijbehorende dressuurperken. Daartoe reden in die periode honderden zware vrachtauto's met grond af en aan, om het land op te hogen. Daarna zijn er heiwerkzaamheden gestart, vaak al om 7 uur 's ochtends en duurde vele weken met veel overlast. En met de uitstoot	De werkzaamheden op het achterland van Donkereind 24a Vinkeveen zijn zonder vergunning uitgevoerd. Deze waren ten tijde van de werkzaamheden niet bekend bij de gemeente. Het achterland moet, voor zover het de agrarische bestemming behoudt, worden teruggebracht in de oorspronkelijke situatie. Voor het overige wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

belasting van de natuur, in een tijd dat er weinig tot geen bouwvergunningen werden afgegeven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt verder niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
C Met de bewoners van belendende percelen nummers 14 en 18 is er nooit pro-actief contact geweest, in tegenstelling tot hetgeen in de informatiebrief wordt beweerd. Indieners geven aan nooit een excuus te hebben ontvangen van de overlast van al die vrachtauto's en werkzaamheden. Dus gelukkig met de situatie zijn indieners nooit geweest. Er is ook nooit persoonlijk contact met indieners geweest over de plannen om nu een nieuwe handelsstal op het naastgelegen perceel Donkereind 24 te Vinkeveen te gaan vestigen.	Zie het gestelde hierboven onder punt A en B. In aanvulling daarop: Initiatiefnemers hebben aangegeven zich er destijds niet van bewust te zijn geweest dat zoveel hinder werd ondervonden van de werkzaamheden. Zij zien dit achteraf als een inschattingsfout. Inmiddels hebben initiatiefnemers er hun excuses voor aangeboden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt verder niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Uit de plannen blijkt dat vlak naast de openbare vaart een gigantische paardenstal zal worden gebouwd met een hoogte van maar liefst 8 meter en 120 meter lang, inclusief een loopbak. Met name de enorme hoogte van de toekomstige bebouwing was niet uit de informatiebrief op te maken.	Het betreft inderdaad een flinke bebouwing die is beoogt op het noordelijke perceel. Wij kunnen ons voorstellen dat dit, gezien de huidige onbebouwde staat van het perceel, een grote verandering betreft voor met name omwonenden. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van belangen. Een belangrijke voorwaarde voor planologische medewerking is dat de maat, schaal en positionering van de toe te voegen bebouwing passend moet zijn in de omgeving. En dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Belangrijk is te beseffen dat het perceel waar de bebouwing op is beoogd op basis van het huidige Omgevingsplan, met verwijzing naar bestemmingsplan '1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', is voorzien van de bestemming 'Glastuinbouw'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bijna de hele landtong vol te bouwen met kassen tot een hoogte van maximaal 9m. Deze kassen moeten dan wel ten minste 2,5m uit de erfgrans blijven. Er is dan ook gezocht naar balans tussen toe te voegen bebouwing en behoud van kwaliteit, waarbij niet voorbij is gegaan aan de huidige planologische situatie. Het klopt dat op de tekeningen in de informatiebrief geen hoogtematen waren

	opgenomen, maar uit de afbeeldingen blijkt wel de schaal van de beoogde ontwikkeling. Bovendien is een goothoogte van 5,5m en een bouwhoogte van 8m een gangbare maat voor agrarische opstallen. Deze maatvoering wordt bijvoorbeeld ook gehanteerd voor agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied van bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied-West'. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven de gehanteerde maximale goot- en bouwhoogte niet volledig nodig te hebben voor de beoogde activiteit en wil graag indienders tegemoetkomen door de hoogtes in het bestemmingsplan iets te verlagen. Vandaar dat in het vast te stellen bestemmingsplan de maximale goothoogte is verlaagd van 5,5 meter naar maximaal 4,0 meter. En de maximale bouwhoogte is verlaagd van maximaal 8 meter naar maximaal 7,5 meter. Indiener geeft aan deze hoogtes nodig te hebben om zodoende alle opslag van hooi, stro en machines e.d. in de stallen kwijt te kunnen. In de toelichting wordt een nadere motivering toegevoegd. Conclusie: zienswijze is gegrond Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: - De regels worden aangepast. De maximale goothoogte wordt verlaagd naar maximaal 4,0 meter. En de maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar maximaal 7,5 meter. - De toelichting wordt aangevuld. Een nadere motivering van de noodzaak van de benodigde bebouwing wordt opgenomen in paragraaf 2.2.
E De hoogte zal met name voor perceel 18, vanuit het noordoosten gezien, het huidige zicht op de natuur volledig wegnemen. Van daaruit doemt volgens het plan de hoge bebouwing op, waarvan de oostelijke voorgevel uitsluitend voor de commerciële paardenhouderij en handelsstal 'representatief' wordt genoemd. Niet voor de buurtbewoners.	Niet ontkend wordt dat de beoogde nieuwbouw invloed zal hebben op het huidige uitzicht van de bewoners van nummer 18. Er is hierbij overigens geen sprake van zicht op natuur, zoals gesteld door indiener. Het bouwplan is immers voorzien op agrarische gronden met een bestemming Glastuinbouw. Bovendien zijn, op basis van het huidige bestemmingsplan '1e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', op deze noordelijke kavel kassen toegelaten. Zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan is de oostelijke kopgevel aangemerkt als de meest representatieve gevel, aangezien deze gevel het meest zichtbaar is vanaf Donkereind ter hoogte van het onderhavige initiatief. Maar ook is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven

	dat de gebouwen een hoogwaardige, luxe uitstraling, passend bij het ambitieniveau van de handelsstal krijgen. Dus ook de overige gevels zullen zorgvuldig worden vormgegeven. Conclusie: zienswijze is ongegrond
F De inbreuk op het uitzicht naar achteren zal ook zorgen voor waardevermindering van het woonperceel 18.	Wanneer indiener van mening is dat hij/zij met dit bestemmingsplan schade leidt, kan indiener na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
G In het beeldkwaliteitsplan wordt met name de nadruk gelegd op de open zichtlijnen op het polderlandschap. Maar dat geldt uitsluitend vanuit het zuidoosten gezien en na verplaatsing dan ook voor het woonperceel van initiatiefnemers op 24a.	Het gaat hier om de landschappelijke kavelrichting haaks op Donkereind, die kenmerkend is voor het polderlandschap, zoals ook bedoeld in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Het betreft langgerekte kavels met sloten die voor contact vanuit het lint (Donkereind) met het achterliggende agrarische gebied zorgen. Die kenmerkende eigenschappen blijven behouden met het onderhavige initiatief. Conclusie: zienswijze is ongegrond
H Verder wordt in het beeldkwaliteitsplan terloops gesproken over een bestaande schuur. Deze oorspronkelijke schuur is echter geheel door de initiatiefnemer uitgebreid verbouwd tot een moderne woning, in afwachting van de woningherbouw op woonperceel 24. Die, nog te realiseren, nieuwbouw wordt nu als bedrijfswoning aangemerkt, omdat de familie, na een zeer grondige verbouwing van de bestaande woning op nummer 24a is gaan wonen.	Het gebouw waar indieners op doelen betreft een bedrijfsgebouw dat zonder vergunning grondig is verbouwd. Op 25 april 2024 heeft een controle plaatsgevonden op het perceel. Gebleken is dat het bedrijfsgebouw inderdaad grondig is verbouwd tot volwaardige woning. Initiatiefnemers hebben aangegeven hierin te hebben gewoond tijdens de verbouw van hun woning op Donkereind 24a. Op het moment van de controle werd het bedrijfsgebouw gebruikt als bedrijfswoning door de bedrijfsleider. Voor het perceel Donkereind 24 is op 31 maart 2022 vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is nog niet gebouwd, aangezien het gebruik ervan is gekoppeld aan het gebruiken van de woning als (agrarische) bedrijfswoning. Het heeft de voorkeur van initiatiefnemers om de planologische procedure af te ronden voordat de bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Initiatiefnemers geven aan dat zij, voor zover zij weten, niemand overlast hebben bezorgd met de verbouw en de (illegale) bewoning. Initiatiefnemers zijn voornemens de verbouwde schuur te gebruiken voor meer algemeen

	gebruik, waar klanten worden ontvangen, als kantine, maar ook voor opslag. De nodige voorzieningen zullen dan ook verwijderd moeten worden uit deze illegale woning. En voor de vergunningplichtige onderdelen van de verbouwing zal vergunning moeten worden aangevraagd. Hierover worden afspraken gemaakt met de medewerkers van Handhaving. Dit onderdeel van de zienswijze leidt verder niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
I In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat het woonperceel op nummer 24a met de achtertuin aan open landschap grenst. Echter staan op dat achterland nu de paardenstallen. Pas na het afbreken en verplaatsen naar het noordelijke kaveldeel krijgen zij wel een open kijk op het polderlandschap, ten nadele van het woonperceel op nummer 18.	De beoogde opzet leidt inderdaad tot vrij uitzicht voor Donkereind 24a, maar dat was niet de achterliggende reden voor de beoogde definitieve opzet. Die opzet gaat uit van een landschappelijke zonering waarbij de noordelijke kavel benut wordt voor bebouwing en voorzieningen van de beoogde paardenhouderij. Daarmee wordt voortgeborduurd op de oude situatie, waar hier eerst kassen aanwezig waren en het sluit aan bij de beslotenheid van het perceel direct ten noorden van het plangebied. De zuidelijke kavel wordt hierbij teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie als weiland (uitloopgebied voor de paarden), waarbij de huidige bebouwing en verhardingen worden verwijderd. Deze opzet doet recht aan de landschappelijke situatie in dit gebied. Conclusie: zienswijze is ongegrond
J Afgevraagd wordt of zo'n hoog gebouw wettelijk wel is toegestaan, waar voorheen slechts laagbouw voor glastuinbouw aanwezig was?	Er is geen wetgeving die zich verzet tegen de voorgestelde hoogte. Wel dient uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gemotiveerd te worden dat de betreffende hoogte nodig is voor de beoogde ontwikkeling. De motivering zal op dit punt in de toelichting worden aangevuld. Initiatiefnemer heeft onderzocht, als aangegeven onder D, of de beoogde bedrijfsbebouwing lager uitgevoerd kan worden. Initiatiefnemer wil indieners graag tegemoetkomen door de hoogtes in het bestemmingsplan waar mogelijk te verlagen. Vandaar dat in het vast te stellen bestemmingsplan de maximale goothoogte is verlaagd van 5,5 meter naar maximaal 4,0 meter. En de maximale bouwhoogte is verlaagd van maximaal 8 meter naar maximaal 7,5 meter.

	Wellicht ten overvloede: Indiender stelt dat voorheen slechts laagbouw voor glastuinbouw aanwezig was. Echter, op basis van het huidige bestemmingsplan, 1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003, is het oprichten van kassen toegestaan met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9,0 meter. De goot- en bouwhoogte van het initiatief zijn daarmee lager dan op basis van het huidige planologische kader mogelijk is. Conclusie: zienswijze is gegrond Dit onderdeel van de zienswijze leidt (gelijk aan onderdeel D) tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: - De regels worden aangepast. De maximale goothoogte wordt verlaagd naar maximaal 4,0 meter. En de maximale bouwhoogte wordt verlaagd naar maximaal 7,5 meter. - De toelichting wordt aangevuld. Een nadere motivering van de noodzaak van de benodigde bebouwing wordt opgenomen in paragraaf 2.2.
K Voor alle duidelijkheid, indieners zijn niet tegen het houden van paarden en de huidige manege, maar zien geen gegronde reden om die af te breken en op een naastgelegen perceel helemaal opnieuw te beginnen. Daarom wordt afgevraagd waarom die gigantische stal niet wordt geplaatst op het perceel achter 24a waar al is geheid en bebouwing met paardenstallen reeds bestaat. Daar kunnen de bestaande stallen verder worden uitgebreid en de open dressuurperken worden overdekt. Tevens kan daar gebruik worden gemaakt van de bestaande speciaal aangelegde fundering. Ook al zou dat een andere procedure voor aanpassing van het bestemmingsplan vergen.	Verwezen wordt naar punt I. Zoals aangegeven onder I past het onderhavige initiatief in de landschappelijke zonering. Het initiatief betreft het wijzigen van een bedrijfslocatie voor glastuinbouw in een paardenhandel. Het zuidelijke perceel heeft daarentegen een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Het is beleidsmatig niet haalbaar om op agrarische gronden zonder bouwvlak een (agrarisch) bedrijf nieuw te vestigen. Daarbij is nu sprake van tijdelijke, niet vergunde bebouwing en -inrichting van het perceel die zich niet leent voor de beoogde definitieve situatie, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Op grond daarvan wordt uitgegaan van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en van gebouwen met een hoogwaardige, kwalitatieve uitstraling, passend bij de omgeving en het ambitieniveau van de handelsstal. Om die redenen wordt vastgehouden aan de in het bestemmingsplan opgenomen opzet. Conclusie: zienswijze is ongegrond
L Om die nieuwe stal te bouwen begint de ellende voor de tweede keer; honderden zware vrachtauto's met grond. En weer moet er geheid worden, met opnieuw onnodig veel CO2-uitstoot	Het is onvermijdelijk dat de bouw van de paardenhouderij gepaard gaat met vrachtverkeer en met stikstofdepositie.

en stikstofdepositie en materiaalvernietiging. Dat bespaart extra overlast, onnodig weghalen van de bestaande opstallen, dus kapitaalvernietiging en veel minder druk op de natuur van het Groene Hart door wederom stikstofuitstoot gedurende het grondverzet en de heien bouwwerkzaamheden.	Initiatiefnemers willen graag waar mogelijk rekening houden met omwonenden, om zo de overlast waar mogelijk te beperken. Omwonenden worden dan ook uitgenodigd om te zijner tijd hierover in gesprek te gaan met initiatiefnemer. Voor wat betreft de stikstofdepositie blijkt uit de berekeningen dat er in de bouwfase geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j is op de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is het initiatief ook op dat onderdeel aanvaardbaar. Conclusie: zienswijze is ongegrond
---	---

3. Aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de alle aanpassingen.

Aanpassingen regels

Regels	
	Algemeen: door het toevoegen en verwijderen van teksten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de nummering op diverse plekken gewijzigd. Wijzigingen in de nummeringen worden gezien als ondergeschikte aanpassingen en niet apart benoemd als ambtshalve aanpassing. De nummering als hieronder vermeld betreft de nummering als opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (tenzij anders aangegeven).
Artikel 1 - begrippen	
1.	Toevoegen van het begrip “bestaand (in geval van een bouwwerk)”: <i>1.13 bestaand (in geval van een bouwwerk)</i> a. <i>bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;</i> b. <i>bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.</i>
2.	Toevoegen van het begrip “deskundige”: <i>1.26 deskundige</i> <i>een onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een nader in de regels te benoemen onderwerp.</i>
3.	Toevoegen van het begrip “hoofdverblijf”: <i>1.35 hoofdverblijf</i> <i>een gebouw of ander onderkomen welke voor een persoon functioneert als de plaats waar het centrum van zijn sociale en maatschappelijke activiteiten ligt.</i>
4.	Verwijderen van het begrip “milieuhygiënisch inpasbaar”: Omdat het begrip verder niet voorkomt in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Verwijderd: <i>1.39 milieuhygiënisch inpasbaar</i> <i>een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien (voor de relevante aspecten) is aangetoond dat:</i>

	a. omliggende functies niet onevenredig in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt; b. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; c. bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies voldaan wordt aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm; d. bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden of, indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid hogere waarden Wet geluidhinder en de vastgestelde hogere grenswaarde; e. er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid; f. de luchtkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie; g. er geen onevenredige lichthinder ontstaat van lichtveroorzaakende functies op lichtgevoelige functies; h. er geen sprake is van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en); i. nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor het natuurbeheertype ter plaatse; j. soorten die op basis van de Wet Natuurbescherming beschermd zijn niet worden aangetast; k. de waterhuishouding en waterkwaliteit niet onevenredig verslechteren; l. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename; m. er op eigen terrein voorzien wordt in de parkeerbehoefte.
5.	Verwijderen van het begrip “omgevingsvergunning”: <i>1.42 omgevingsvergunning vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).</i>
6.	Toevoegen van het begrip “niet-grondgebonden agrarisch bedrijf”: <i>1.42 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf agrarische bedrijven waarvan de agrarische bedrijfsvoering geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen, met uitzondering van glastuinbouw.</i>
7.	Toevoegen van het begrip “niet grondgebonden veehouderij”: <i>1.43 niet-grondgebonden veehouderij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan een paardenhouderij en paardenfokkerij en waaronder niet wordt verstaan een manege.</i>
8.	Aanpassen van het begrip “paardenhouderij”: Toegevoegd wordt dat een paardenhouderij zowel grondgebonden als niet-grondgebonden kan zijn. <i>1.47 paardenhouderij een agrarisch bedrijf dat uitsluitend gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden. <u>Een paardenhouderij kan zowel grondgebonden als niet-grondgebonden zijn.</u></i>
9.	Aanpassen van het begrip “permanente bewoning”: Was: <i>1.46 permanente bewoning</i>

	<i>het gebruik van een voor recreatief nachtverblijf bestemd bouwwerk als woonadres, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.</i> Wordt: <i>1.49 permanente bewoning het gebruiken van een verblijf als hoofdverblijf.</i>
10.	Aanpassen van het begrip “voldoende parkeergelegenheid”: Beleidsplan 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021' is aangepast in 'Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030' <i>1.51 voldoende parkeergelegenheid van voldoende parkeergelegenheid is sprake als voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals neergelegd in het 'Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030', zoals vastgesteld op 27 november 2023. Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.</i>
11.	Toevoegen van het begrip “waterlijn”: <i>1.55 waterlijn de snijlijn van het watervlak ter hoogte van het waterpeil met de aangrenzende gronden.</i>
	Artikel 3 – Agrarisch
12.	Artikel 3.1 lid b – Aantal paarden Het aantal paarden wordt aangepast van ten hoogste 20 paarden in ten hoogste 6 jonge paarden (jonger dan 3 jaar).
13.	Artikel 3.2.1 – Bouwen binnen bouwvlak Aanpassing lid b: Was: <i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwwerken uitgesloten' zijn geen bouwwerken en overkappingen toegestaan;</i> Wordt: <i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is uitsluitend een overkapping toegestaan;</i> Toevoegen: <i>c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;</i> <i>d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding' zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;</i> <i>e. de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en -overkappingen bedraagt 2.200 m²;</i> Aanpassing in kader onder lid f, regelgeving betreffende overige bedrijfsgebouwen en -overkappingen: - maximale goothoogte wordt aangepast van maximaal 5,5 meter in maximaal 4 meter; - maximale bouwhoogte wordt aangepast van maximaal 8 meter hoogte in maximaal 7,5 meter; - maximale oppervlakte per bouwvlak wordt hier geschrapt.

14.	Artikel 3.4 – Specifieke gebruiksregels De regelgeving wat betreft <i>bedrijfsvoering</i> wordt aangevuld in lijn met de systematiek uit bestemmingsplan Buitengebied West: Na lid a worden de volgend regels toegevoegd: b. <i>omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan;</i> c. <i>wijziging van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen is uitsluitend toegestaan indien aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:</i> 1. <i>de wijziging is op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan reeds vergund door middel van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (of diens voorganger: de Natuurbeschermingswet 1998);</i> 2. <i>de wijziging leidt niet tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden;</i> 3. <i>de wijziging leidt wel tot een overschrijding dan wel verdere overschrijding van de kritische depositiewaarden voor verzuringsgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, maar de depositietoename, in cumulatie met andere projecten of handeling binnen dezelfde inrichting in de periode waarvoor het PAS-programma geldt, overschrijdt de PAS-grenswaarde niet;</i> d. <i>dierenverblijven zijn uitsluitend toegestaan op één en dezelfde bouwlaag;</i> e. <i>opslag van goederen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.</i> Bij <i>Bedrijfsvoering</i> wordt het woord “vloeroppervlakte” gewijzigd in “gebruiksoppervlakte”
15.	Artikel 3.5 – Afwijken van de gebruiksregels Het maximaal te houden paarden is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast van maximaal 20 paarden in ten hoogste 6 jonge paarden (jonger dan 3 jaar). Dit vanwege de stikstofproblematiek die speelt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de wens van uitbreiding naar ten hoogste 20 paarden is in het vast te stellen bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee onder voorwaarden het aantal paarden kan toenemen en ook bedrijfsbebouwing toegevoegd kan worden, in lijn met de bouw mogelijkheden zoals deze al in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. Aan de regels wordt toegevoegd: 3.5 Afwijken van de gebruiksregels a. <i>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub b om het aantal paarden te vergroten tot maximaal 20 paarden (jonger en/of ouder dan 3 jaar), onder de voorwaarden dat:</i> 1. <i>een natuurvergunning voor 20 paarden aanwezig is, of dat door nieuwe wetgeving aan de dan geldende kaders voldaan wordt;</i> 2. <i>de grondgebondenheid is gewaarborgd;</i> 3. <i>uitvoering is gegeven aan de realisatie van de landschapselementen en bijbehorende beplantingselementen, conform de beeldkwaliteitsrichtlijnen van de als bijlagen bij de regels bijlage 2 bijgevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Donkereind 24 - 24a Vinkeveen' en deze nadien als zodanig in stand worden gehouden.</i>

	b. Indien voldaan is aan de hierboven genoemde voorwaarden is, in afwijking van de bouwregels zoals bepaald in lid 3.2.1 sub d en in lid 3.2.1 sub e, bedrijfsbebouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding', met dien verstande dat: 1. in het zuidelijke deel van het bouwvlak, over de volledige lengte en met een diepte van 2 m uitsluitend een overkapping is toegestaan; 2. de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en -overkappingen niet meer bedraagt dan 2.600 m².
16.	Artikel 3.6.3 - Voorwaarde voor een omgevingsvergunning Het perceel maakt geen onderdeel uit van het weidevogelkerngebied. Per abuis werd hier in het ontwerpbestemmingsplan aan gerefereerd. Aanpassing: De tekst: "en het weidevogelkerngebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – weidevogelkerngebied'" is verwijderd.
17.	Artikel 3.6 - Wijzigingsbevoegdheid Geschrapt is artikel 3.6 uit het ontwerpbestemmingsplan: 3.6 Wijzigingsbevoegdheid 3.6.1 Vormverandering bouwvlak <i>Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak wijzigen met inachtneming van het volgende:</i> a. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet toenemen; b. de vormverandering is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling; c. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; <i>de in lid 3.1 genoemde landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.</i>
	Artikel 4 - Tuin – landschappelijk
18.	Artikel 4.3 – Specifieke gebruiksregels In dit artikel zit een specifieke verwijzing naar het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat deze het Bor op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingplan niet meer geldt door de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de tekst in dit artikel aangepast. Was: <i>Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.</i> Wordt: <i>Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.</i>
	Artikel 5 - Wonen
19.	Artikel 5.1 – bestemmingsomschrijving

	De bestemmingsomschrijving is aangepast in lijn met de systematiek van bestemmingsplan Buitengebied West. Was: a. <i>het wonen in een woning, niet zijnde een drijvende woning, woongebouw, woonschip of een stacaravan/chalet;</i> met daarbij behorende: b. <i>erven en tuinen;</i> c. <i>dakterrassen en balkons;</i> d. <i>toegangswegen en -paden;</i> e. <i>parkeervoorzieningen op eigen terrein;</i> f. <i>nutsvoorzieningen;</i> g. <i>water en waterhuishoudkundige voorzieningen.</i> Wordt: a. <i>het wonen in een woning, niet zijnde een drijvende woning, woongebouw, woonschip of een stacaravan/chalet;</i> alsmede voor: b. <i>bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en toegangswegen.</i>
20.	Artikel 5.2.2 – Hoofdgebouwen Aanpassing in lijn met systematiek Bestemmingsplan Buitengebied West Toevoegen lid e: <i>de afstand van het hoofdgebouw tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 meter.</i>
21.	Artikel 5.4.1 – Beroep of bedrijf aan huis Aanpassingen: Lid a en d: <i>oppervlakte</i> wordt aangepast in <i>gebruiksoppervlakte</i> Toevoegen lid e: e. <i>het uitoefenen van het beroep of bedrijf aan huis mag niet leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk gelet op de capaciteit van de bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.</i>
	Artikel 12 – Overige regels
22.	Artikel 12.2.1 – Parkeernormen Lid a en b: aanpassen “Beleidsplan verkeer 2017 – 2021” in “Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030” Lid c: toevoegen: “, <i>of diens rechtsopvolger</i>”
	Bijlagen
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Donkereind 24-24a Vinkeveen Het beeldkwaliteitsplan is aangepast op een gefaseerde realisatie van de stal. In eerste instantie dus bebouwing voor 6 paarden, en een eindbeeld voor maximaal 20 paarden.

Aanpassingen toelichting

Toelichting	
	Op diverse plekken is de toelichting aangepast naar aanleiding van aanpassing van het programma. De aanpassing betreft op hoofdlijnen: - Het terugbrengen van het aantal paarden van maximaal 20 naar ten hoogste 6 jonge paarden (jonger dan 3 jaar); - Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding naar 20 paarden - Aanpassing (verkleining) van de bebouwing ten behoeve van 6 (jonge) paarden, met mogelijkheid tot uitbreiding wanneer aan de voorwaarden voor toename van het maximaal toegestane aantal paarden wordt voldaan.
Hoofdstuk 2	In paragraaf 2.2 is de grondgebondenheid van de bedrijfsvoering uitgebreider toegelicht. Er wordt ook uitgebreider ingegaan op de beoogde bebouwing en de mogelijke verdere uitbreiding. Verder wordt de noodzaak van de benodigde bebouwing hier nader gemotiveerd. Tot slot is het hoofdstuk geactualiseerd conform het aangepaste beeldkwaliteitsplan.
Hoofdstuk 3	Paragraaf 3.2.2 met toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan werd per abuis nog gesproken over een stedelijke functie. Dit is aangepast.
Hoofdstuk 4	Paragraaf 4.1 is aangevuld met een geactualiseerde aanmeldnotitie m.e.r.. Paragraaf 4.2 is aangevuld. Paragraaf 4.8, stikstofberekening, zijn de stikstofrapportages geactualiseerd.
Hoofdstuk 5	De aanpassingen van het programma zijn verwerkt in de wijze van bestemmen in paragraaf 5.2.
Hoofdstuk 6	De beschrijving van het kostenverhaal is herschreven.
Hoofdstuk 7	De aanpassingen van het programma zijn verwerkt in dit hoofdstuk.
	Bijlagen
	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast aan de hand van het aangepaste programma.
	Rapportage berekening stikstofdepositie Donkereind 24-24a Vinkeveen is geactualiseerd
	De aanmeldnotitie Donkereind 24-24a Vinkeveen is geactualiseerd.
	Quickscan Wet natuurbescherming is toegevoegd

Aanpassingen verbeelding

Verbeelding	
	De verbeelding is aangepast aan het aangepaste programma. Specifieke bouwaanduidingen zijn opgenomen: - Specifieke bouwaanduiding - overkapping - Specifieke bouwaanduiding - uitbreiding