

Ambtelijke wijzigingen Actualisatieplan Westelijk Buitengebied

REGELS

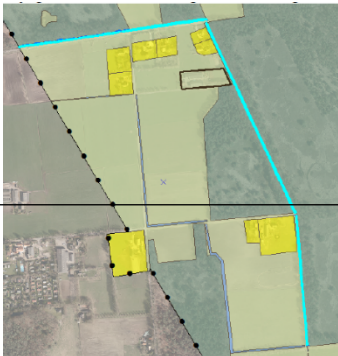
Artikel	Toelichting	Aanpassing
Artikel 1	Het begrip 'gebouw' wordt aangepast, er wordt benadrukt dat het gaat om een gebouw zodra er sprake is van één of meer wand(en).	Het begrip 'gebouw' (zie artikel 1.40) wordt aangepast.
Artikel 1	Aan het begrip 'plattelandswoning' wordt toegevoegd dat huisvesting ook plaats kan vinden door vier personen die geen <u>gezamenlijk</u> huishouden hebben.	Het begrip 'plattelandswoning' (zie artikel 1.62) wordt aangevuld.
Artikel 1	Aan de begrippenlijst wordt het begrip 'regio Food Valley' toegevoegd. Dit zijn de gemeenten Putten, Nijkerk, Ede, Barneveld, Scherpenzeel en Wageningen.	Het begrip 'regio Food Valley' (als artikel 1.68) wordt toegevoegd.
Artikel 1	Aan het begrip 'woning' wordt toegevoegd dat het maximaal vier personen betreft die geen <u>gezamenlijk</u> huishouden hebben.	Het begrip 'woning' (zie artikel 1.79) wordt aangevuld.
Artikel 3.6.6, 4.6.6, 5.6.5, 6.6.5, 8.6.5, 9.6.5, 10.6.4, 11.6.5, 13.6.5, 14.6.4, 19.6.4 en 20.6.4.	De (tekstuele) redactie van de afwijkingsbevoegdheid om Bed & Breakfast in bijgebouwen toe te staan wordt verduidelijkt. De verwijzingen waren hier en daar niet goed opgenomen. De maximum omvang van een Bed & Breakfast is 60m ² (geen 100m ²).	Artikel 3.6.6, 4.6.6, 5.6.5, 6.6.5, 8.6.5, 9.6.5, 10.6.4, 11.6.5, 13.6.5, 14.6.4, 19.6.4 en 20.6.4 worden aangepast.
Artikel 5.2.5 onder a en b, artikel 6.2.5 onder a en b en artikel 8.2.5 onder a	Het zinsgedeelte 'kleine woning' wordt uit deze bepalingen geschrapt. Bij kleine woningen zijn geen bijgebouwen toegestaan.	De artikelen 5.2.5 onder a en b, artikel 6.2.5 onder a en b en artikel 8.2.5 onder a worden aangepast.
Artikel 5.4.3 en 6.4.2 en Bijlage 2	De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding (van bedrijven) door middel van sloopcompensatie is voor alle bedrijven toegestaan, ongeacht of in het verleden is uitgebreid. In bijlage 2 wordt verwijderd dat deze afwijking voor bepaalde adressen niet kan.	De artikelen 5.4.3 en 6.4.2 en Bijlage 2 worden aangepast.
Artikel 3.6.7 en 4.6.7	De afwijkingsbevoegdheid wordt aangepast zodat ook een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een 2de erftoegangsweg naar een agrarisch bedrijf die niet voldoet aan de voorwaarde van de kortst mogelijke verbinding. Dit	Het woordje 'meer' wordt uit de aanhef van artikel 3.6.7 en 4.6.7 verwijderd.

	moet wel ruimtelijk / landschappelijk acceptabel zijn.	
Artikel 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1 en 11.1	De omschrijving van sub a van deze artikelen wordt zodanig tekstueel aangepast dat uitsluitend de functies die zijn opgenomen bij de desbetreffende aanduiding zijn toegestaan (dit was ook altijd al de bedoeling van het plan).	Sub a van de artikelen 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1 en 11.1 wordt aangepast.
Artikel 7.2.1	De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hondenclub wordt aangepast van 68m ² naar 75m ² (dit is conform vergunning)	Artikel 7.2.1 onder c 2 wordt aangepast.
Artikel 19.2.8 onder a.1.	Nummer 6b wordt toegevoegd (bijgebouwen Arlersteeg 6a en 6b).	Artikel 19.2.8 onder a.1 wordt aangepast.
Artikel 19.2.8 onder a.4	Het woord 'gezamenlijke' wordt uit deze bepaling verwijderd. Bij elk pand op het wooncomplex is het bestaande bijgebouw toegestaan.	Artikel 19.2.8 onder a.4 wordt aangepast.
Artikel 19.4.5 en 19.4.6	Artikel 19.4.5 wordt dusdanig aangepast dat woningen kunnen worden uitgebreid tot 880 m ³ , mits nieuwe natuur of nieuwe landschaps-elementen worden aangelegd. De mogelijkheid van sloop wordt uit dit artikel gehaald (dit wordt in de praktijk niet toegepast). Indien bebouwing wordt gesloopt kan de inhoudsmaat van woningen worden vergroot door middel van artikel 19.4.6 (van 660-990m ³).	Artikel 19.4.5 en 19.4.6 worden aangepast.
Artikel 30.1 b	De verwijzingen kloppen niet (tekstueel). Dit wordt aangepast.	Artikel 30.1 onder b wordt aangepast.
Artikel 30.3	Artikel 30.3 wordt verwijderd. Artikel 9 lid 2 Woningwet is vervallen.	Artikel 30.3 wordt verwijderd.
Artikel 33	De afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor het vergroten van de inhoud van een kleine <i>plattelandswoning</i> , indien het Bouwbesluit 2012 vergroting vereist.	Artikel 33 onder h wordt aangepast.
Artikel 33	In het artikel wordt opgenomen dat bij afwijkingsbevoegdheid ook bijgebouwen bij een kleine <i>plattelandswoning</i> onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. De zinsnede "met de bestemming wonen" gaat eruit. Daarnaast wordt het zinsgedeelte 'het toestaan van' gewijzigd in 'het bouwen en gebruiken van'. Ook wordt opgenomen dat het bij de sloop van bijgebouwen moet gaan om bijgebouwen niet herbouwd kunnen worden.	Artikel 33 onder j wordt aangepast.

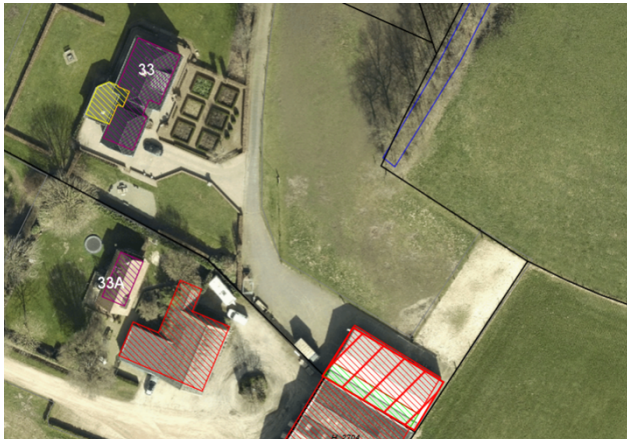
Artikel 34.13	De wijzigingsbevoegdheid 'nieuwe locatie verplaatsing niet-agrarisch of landelijk bedrijf' wordt eruit gehaald. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in de praktijk niet toegepast. Het past ook niet direct in het ruimtelijk beleid.	Artikel 34.13 wordt verwijderd.
Artikel 34.33	Sub a van de wijzigingsbevoegdheid om de grenzen van het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' te wijzigen wordt aangepast. De grenzen mogen met 20 meter worden verschoven in plaats van met 10 meter. Dit geeft meer flexibiliteit.	Artikel 34.34 sub a wordt aangepast.
Artikel 35	Het woord 'ophogen' wordt uit artikel 35 lid 35.1 sublid 35.1.1. onder a verwijderd. Dit staat al onder b. In artikel 35.1.2 onder c wordt verwezen naar de artikelen 21 t/m 23 en 28, niet naar de archeologie dubbelbestemmingen (deze hebben hun eigen vergunning stelsel)	Artikel 35.1.1 onder a en 35.1.2 onder c wordt aangepast.
Bijlage 2 Overzicht niet-agrarische functies	- alle niet-agrarische nevenactiviteiten worden met sa (specifieke vorm van agrarisch) aangeduid. Dit is nu nog niet eenduidig gedaan. - Broekermolenweg 10 en Hellerweg 18 worden verwijderd. Er is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig (functieverandering naar wonen). - Zuiderzeestraatweg 23, Huddingweg 9-9A en Veldwijkweg 5 worden uit de bijlage verwijderd. Voor deze locaties geldt een afzonderlijk wijzigingsplan. - Enghuusweg 15 krijgt de aanduiding timmerbedrijf (recent vergund). - Huinerkerkpad 3 krijgt de aanduiding sa opslag (recent vergund). - Knapzaksteeg 35 krijgt de aanduiding sa kattenpension en bed&breakfast (recent vergund). -voor de opslagfunctie aan de Matseweg 1 worden voorwaarden opgenomen, conform artikel 19.6.5	Bijlage 2 wordt gewijzigd.
Bijlage 3 Status woningen in agrarische bouwpercelen	Voor Kloosterweg 11/13 wordt opgenomen 1 plattelandswoning en 1 bedrijfswoning. Voor Arkemheenseweg 24/24A wordt opgenomen 1 plattelandswoning en 1 bedrijfswoning. Dit is conform college uitspraak over de status van de woningen, op basis van de voorgeschiedenis en dossiers.	Bijlage 3 wordt gewijzigd.
Het gehele plan	Het beleidsstuk 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016' wordt verwerkt in het	De desbetreffende regels worden

	bestemmingsplan. Deze wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Dit is de gemeentelijke uitwerking van dit beleid. De wijzigingsbevoegdheden in artikel 34 (die gerelateerd zijn aan het functieveranderingsbeleid) worden waar nodig tekstueel aangepast / verduidelijkt. Voor de leesbaarheid wordt één artikel gemaakt met alle mogelijkheden vanuit het functieveranderingsbeleid.	aangepast.
Het gehele plan	De omschrijving "het reconstructiegebied Gelderse Vallei / Utrecht-Oost" wordt vervangen door de omschrijving "de regio Food Valley".	De desbetreffende regels worden aangepast
Zeedijk 7/7a	7 = kleine woning, 7A = bedrijfswoning. De regeling voor de woningen op dit perceel is opgenomen binnen de bestemming wonen, dit moet binnen de bestemming agrarisch met waarden zijn (artikel 4). De regeling is als volgt: kleine woning binnen aanduiding, mag niet verplaatst en moet aaneen gebouwd blijven met de woning nummer 7A.	De desbetreffende regels worden aangepast.

VERBEELDING

Locatie	Toelichting	Aanpassing
Wijzigingsplannen en herzieningen	Na vaststelling van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied 2014 zijn verschillende postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen vastgesteld dan wel recent in procedure gebracht. Met het voorliggende bestemmingsplan worden deze (nieuwere) plannen buiten het plangebied gelaten. Dit wordt nogmaals gecontroleerd en gedaan na daadwerkelijke vaststelling van dit Actualisatieplan.	Vastgestelde – en ontwerpplannen worden met de vaststelling van het veegplan uit het veegplan geknipt.
Arkemheenseweg 24/24A	Dit perceel krijgt de bouwaanduiding "twee-aaneen" omdat de bedrijfswoning en de plattelandswoning aaneen gebouwd moeten blijven.	Opnemen bouwaanduiding "twee-aaneen"
Beulekampersteeg / Schoenlappersweg	De wijziging van de A watergang aan de Beulekampersteeg leidt tot het omzetten van bestemming Water van de oude A watergang aan de Schoenlappersweg, naar de omliggende bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden - Landschap. 	De bestemming Water wordt gewijzigd naar Natuur en Agrarisch met waarden – Landschap.

Boshuisweg 3a	Aanpassing bestemmingsvlakken Wonen en Recreatie – Dagrecreatie aan kadastrale situatie. 	De bestemmingen Wonen en Recreatie – Dagrecreatie worden aangepast.
Enghuusweg 15	De aanduiding wordt 'timmerwerkplaats' (recent vergund).	De aanduiding wordt gewijzigd naar 'timmerwerkplaats'.
Gervenseweg 20-22	Er bevinden zich vergunde schuren buiten het bouwvlak. Het bouwvlak wordt iets ruimer gemaakt.	Het bouwvlak wordt vergroot.
Hellerweg 23	De maatvoeringen (voor bijgebouwen) ter plaatse van de twee woonbestemmingsvlakken worden verwijderd. De standaardbepaling geldt hier (80m ² per woning).	De maatvoering voor de bijgebouwen wordt verwijderd.
Huinerbroekweg 3 en 5	De schuur ten oosten van nummer 5 hoort bij nummer 3. Deze ligt nu in het bouwvlak van nummer 5. Dit wordt op verzoek aangepast. Er wordt wel geregeld dat de woning nummer 3 niet naar dit gedeelte van het bouwvlak verplaatst kan worden. 	Het bouwvlak van 3 en 5 wordt aangepast.
Huinerbroekweg	De aanduiding 'bestaande bebouwing' en het bouwvlak	Het bouwvlak en de

8-10	worden iets vergroot (recent vergund).	aanduiding 'bestaande bebouwing' worden vergroot.
Huinerkerkpad 3	Er wordt een aanduiding 'opslag' toegevoegd ten behoeve van caravanstalling (recent vergund)	Opnemen van een aanduiding 'opslag'.
Knapzaksteeg 33-33A	In het ontwerp plan staat de aanduiding van de bijgebouwen van nummer 33 niet goed, dit wordt aangepast conform onderstaand plaatje. 	Het bij nummer 33 behorende bijgebouw wordt binnen de aanduiding (maatvoering) gebracht.
Knapzaksteeg 35	Naast het reeds bestaande 'kattenpension' is er nu ook een Bed & Breakfast recent vergund als nevenactiviteit. De vergunde situatie wordt ingepast.	De vergunde Bed & Breakfast (nevenactiviteit) wordt ingepast.
Matseweg 1	De aanduiding bouwnijverheid wordt (conform afspraken met eigenaar) aangepast naar 'bouwnijverheid en opslag'.	De aanduiding bouwnijverheid wordt aangepast naar 'bouwnijverheid en opslag'
Matseweg 4	De strook met de bestemming Natuur wordt (op verzoek) verplaatst naar de noordzijde van het perceel 	Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur. De bestaande strook Natuur wordt aangepast naar Agrarisch
Meskampersteeg	De aanduiding bestaande bebouwing in het ontwerp plan	De aanduiding

29	lag nog niet geheel op de recent vergunde bouwwerken. De aanduiding wordt nog iets vergroot.	bestaande bebouwing wordt iets vergroot.
Nijkerkerstraat 36	Op verzoek wordt het bouwvlak iets veranderd; deel A krijgt een natuurbestemming (dit is een bestaand bosje), deel B krijgt een woonbestemming. De totale oppervlakte van het bouwvlak neemt af. Inmiddels is hier ook een aanvraag omgevingsvergunning voor ingediend. 	Het bouwvlak wordt aangepast.
Nijkerkerstraat 44a en 46	De begrenzing tussen de twee woonbestemmingen wordt (op verzoek) aangepast. De buitenste begrenzingen wijzigen niet. 	Aanpassing van de bestemmingen Wonen.
Nijkerkerstraat 68-70	Het bouwvlak wordt iets aangepast zodat de woning nummer 70 geheel binnen het bouwvlak ligt.	Het bouwvlak wordt vergroot.
Oude Nijkerkerweg 24A	De aanduiding 'kleine woning' wordt gewijzigd (conform recente vergunning)	Wijziging van de aanduiding 'kleine woning'.
Roosendaalseweg 156	Bestaande (recent vergunde) bebouwing bevond zich buiten de bijhorende bestemming Wonen en bouwvlak. Het bouwvlak is vergroot	De bestemming Wonen en het bouwvlak worden vergroot.

Roosendaalseweg 158	Bestaande (recent vergunde) bebouwing lag wel in het met het ontwerp vergrootte bestemmingsvlak Wonen, maar buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is vergroot	Het bouwvlak wordt vergroot.
Roosendaalseweg 160	Bestaande (recent vergunde) bebouwing moet ingepast worden. De bestemming Wonen en het bouwvlak worden vergroot.	Vergroten bestemming Wonen en bouwvlak.
Strandboulevard 3A	Het projectbesluit van 29 januari 2018 wordt uit het plangebied gehaald.	Het plangebied wordt aangepast.
Strandboulevard 11	De noordelijk gelegen strook met bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie wordt gewijzigd naar Recreatie - Dagrecreatie inclusief de aanduiding 'jachthaven' (conform jarenlang feitelijk gebruik en eerdere bestemmingen). 	De bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie wordt aangepast naar Recreatie – Dagrecreatie. De aanduiding 'jachthaven' wordt toegevoegd.
Terpweg 7 - 9	De geldende dubbelbestemming Archeologie 3 is op deze locatie weggefallen en wordt opnieuw opgenomen.	Er wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen.
Vanenburgerallee 4	Er is recent vergunning verleend voor een schuur. Het bouwvlak wordt daarom iets vergroot (smal strookje).	Het bouwvlak wordt vergroot.
Veenwaterweg 9	De bestemming Agrarisch wordt omgezet naar Natuur, ten behoeve van de nieuwe houtwallen / verbetering bestaande houtwallen. Dit is conform recente vergunning.	De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd naar Natuur.
Vikariënweg 9	Het bouwvlak wordt (op verzoek) iets aangepast. Deel A gaat eraf, deel B komt erbij.	Het bouwvlak wordt gewijzigd.

		
Vleessteeg 8	De ligging van de aanduiding 'bestaande bebouwing' ten behoeve van het recent vergunde gebouw wordt aangepast.	Wijziging locatie aanduiding 'bestaande bebouwing'.
Voorthuizerweg 242	De recent vergunde bebouwing aan de noordzijde van het perceel wordt in zijn geheel binnen het bestemmingsvlak Bedrijf gelegd	De bestemming Bedrijf wordt vergroot.
Waterweg 28	De bestemming Agrarisch wordt omgezet naar Natuur, ten behoeve van de houtsingel. Dit is conform vergunning.	De bestemming Agrarisch wordt gewijzigd naar Natuur
Zeedijk 7	De aanduiding 'kleine woning' die met het ontwerp veegplan op het kadastrale perceel van Zeedijk 7 is gelegd, wordt verkleind (pand nummer 7). 	De aanduiding 'kleine woning' wordt verkleind.
Zuiderveldweg 4a	Een recent vergunde zendmast ter plaatse van een transformatorstation wordt ingepast.	Er wordt een aanduiding 'telecommunicatiemas t' toegevoegd aan de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening.
Zuiderzeestraatwe	Er is recent een micro windmolen vergund. De windmolen	Er wordt een

g 9	wordt opgenomen op de verbeelding door middel van een aanduiding 'windmolen'	aanduiding 'windmolen' opgenomen.
Divers – niet-agrarische nevenactiviteiten	- alle niet-agrarische nevenactiviteiten worden met sa (specifieke vorm van agrarisch) aangeduid. Dit is nu nog niet eenduidig gedaan. - niet-agrarische nevenactiviteiten zijn in het ontwerp plan in sommige gevallen specifiek (op locatie) aangeduid, en in andere gevallen niet. Er is geïnventariseerd in welke gevallen de nevenactiviteiten verplaatst kunnen worden binnen het bouwvlak en in welke gevallen niet (vanwege omliggende woningen en/of agrarische bedrijven). De volgende nevenactiviteiten worden (conform vergunde situatie) specifiek aangeduid: • Arkemheenseweg 24A • Beitelweg nabij 4 • Bijsterenseweg 13 • Broekermolenweg 5 – 7 • Goorsteeg 14 – 16 • Goorsteeg 15 • Halvinkhuizerweg 123 – 125 • Hellerweg 16 • Hevelschutterweg 4 • Hevelschutterweg 6 • Hooiweg 13 • Houtweg 2 • Houtweg 5 • Klunenweg 4 • Knapzaksteeg 35 • Koekamperweg 16 • Koekamperweg 19 – 21 • Kromme Koesteeg 8 • Matseweg 1 • Meskampersteeg 21 • Stenenkamerseweg 33 • Vleessteeg 14 – 16 • Zuiderzeestraatweg 2 – 4	De niet-agrarische nevenactiviteiten worden waar nodig aangepast.

TOELICHTING

Bovenstaande wijzigingen worden waar nodig ook in de toelichting van het plan verwerkt.