

2455-04

020-099

VOORONTWERP

## GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

### Bestemmingsplan Buitengebied



# GEMEENTE GEERTRUIDENBERG

## Bestemmingsplan Buitengebied

### Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd september 2009
- B. Regels, gedateerd september 2009
- C. Analoge verbeelding, schaal 1:5000 NL.IMRO.0779.099-0000 (blad 1 t/m 2) + uitsnede 1:2000 (NL.IMRO.0779.099-0000), gedateerd september 2009

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Toelichting**

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied.....                | 4         |
| 1.2      | Plangebied .....                                           | 4         |
| 1.3      | Doel van het bestemmingsplan .....                         | 6         |
| 1.4      | Planproces .....                                           | 7         |
| 1.5      | Nieuwe Wet ruimtelijke ordening.....                       | 8         |
| 1.6      | Opbouw van de toelichting / leeswijzer .....               | 9         |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                                  | <b>10</b> |
| 2.1      | Nationale beleidslijnen .....                              | 10        |
| 2.2      | Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen.....            | 11        |
| <b>3</b> | <b>FUNCTIONELE ANALYSE.....</b>                            | <b>17</b> |
| 3.1      | Geomorfologie en bodem.....                                | 17        |
| 3.2      | Waterhuishouding .....                                     | 19        |
| 3.3      | Landschappelijke hoofdstructuur .....                      | 21        |
| 3.4      | Cultuurhistorie en landschap.....                          | 23        |
| 3.4.1    | Archeologie.....                                           | 23        |
| 3.4.2    | Cultuurhistorie .....                                      | 25        |
| 3.5      | Natuurwaarden.....                                         | 26        |
| 3.6      | Landbouw.....                                              | 27        |
| 3.7      | Recreatie .....                                            | 28        |
| 3.7.1    | Dagrecreatie .....                                         | 28        |
| 3.7.2    | Verblijfsrecreatie.....                                    | 30        |
| 3.8      | Infrastructuur .....                                       | 31        |
| <b>4</b> | <b>GEBIEDSVISIE .....</b>                                  | <b>33</b> |
| 4.1      | Insteek gebiedsvisie .....                                 | 33        |
| 4.2      | Kaartbeeld en toelichting.....                             | 34        |
| <b>5</b> | <b>GEBIEDSBESTEMMINGEN EN REGELINGEN.....</b>              | <b>39</b> |
| 5.1      | Vertaling gebiedsvisie in gebiedsbestemmingen .....        | 39        |
| 5.2      | Vertaling gebiedsvisie in aanduidingen ("wro-zones") ..... | 43        |
| 5.3      | Aanlegvergunningen .....                                   | 44        |
| 5.3.1    | Afwegingskader .....                                       | 45        |
| 5.3.2    | Waarden en criteria .....                                  | 45        |
| 5.4      | Cultuurhistorie en archeologie .....                       | 47        |
| 5.4.1    | Archeologie.....                                           | 47        |
| 5.4.2    | Cultuurhistorische landschappelijke waarden .....          | 49        |
| 5.4.3    | Cultuurhistorische gebouwen en objecten .....              | 50        |
| 5.5      | Soortenbescherming .....                                   | 51        |



|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>DETAILBESTEMMINGEN</b>                                             | <b>53</b> |
| 6.1      | Agrarische bedrijvigheid                                              | 53        |
| 6.2      | Toekenning agrarische bouwblokken                                     | 54        |
| 6.3      | Uitbreiding van bouwblokken                                           | 56        |
| 6.4      | Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven | 60        |
| 6.4.1    | Nieuwvestiging                                                        | 60        |
| 6.4.2    | Omschakeling en hervestiging                                          | 60        |
| 6.5      | Teeltondersteunende voorzieningen en kassen                           | 61        |
| 6.5.1    | Teeltondersteunende voorzieningen                                     | 61        |
| 6.5.2    | Teeltondersteunende kassen                                            | 62        |
| 6.6      | Mestverwerking en biovergisting                                       | 62        |
| 6.7      | Agrarische bedrijfswoning                                             | 63        |
| 6.8      | Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders                              | 63        |
| 6.9      | Plattelandsvernieuwing                                                | 64        |
| 6.10     | Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties                    | 66        |
| 6.11     | Wonen                                                                 | 70        |
| 6.11.1   | Bestaande burgerwoningen                                              | 70        |
| 6.11.2   | Uitbreiding van woningen                                              | 71        |
| 6.11.3   | Bijgebouwen                                                           | 71        |
| 6.11.4   | Nieuwbouw burgerwoningen / woningsplitsing                            | 72        |
| 6.11.5   | Niet-woonfuncties aan huis                                            | 72        |
| 6.11.6   | Inpandig bouwen                                                       | 74        |
| 6.11.7   | Paardenbakken                                                         | 75        |
| 6.12     | Recreatie                                                             | 75        |
| 6.12.1   | Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied                        | 76        |
| 6.12.2   | Bestaande dag- en verblijfsrecreatieve locaties                       | 76        |
| 6.12.3   | Nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen                     | 77        |
| 6.12.4   | Ondersteunende horeca                                                 | 79        |
| 6.13     | Bedrijven                                                             | 80        |
| 6.13.1   | Bestaande bedrijven                                                   | 80        |
| 6.13.2   | Nieuwe bedrijven                                                      | 81        |
| 6.13.3   | Omschakeling                                                          | 82        |
| 6.14     | Infrastructuur                                                        | 82        |
| 6.15     | (Mantel)zorgvoorzieningen                                             | 83        |
| 6.15.1   | Zorgconcepten                                                         | 83        |
| <b>7</b> | <b>BESTEMMINGSREGELING WATER</b>                                      | <b>85</b> |
| 7.1      | Inleiding                                                             | 85        |
| 7.2      | Analyse bestaande situatie                                            | 87        |
| 7.3      | Waterrelevant beleid                                                  | 87        |
| 7.4      | Afstemming met het bestemmingsplan                                    | 88        |
| 7.4.1    | Keur oppervlaktewateren                                               | 88        |
| 7.4.2    | Waterlopen                                                            | 88        |
| 7.4.3    | Waterkeringen                                                         | 89        |
| 7.4.4    | Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden                 | 89        |

|           |                                                            |            |
|-----------|------------------------------------------------------------|------------|
| 7.4.5     | Hydrologisch neutraal bouwen .....                         | 89         |
| 7.4.6     | Waterstaat – Bergend rivierbed .....                       | 90         |
| <b>8</b>  | <b>MILIEU .....</b>                                        | <b>91</b>  |
| 8.1       | Voorziene ontwikkelingen .....                             | 91         |
| 8.2       | Plan-MER .....                                             | 92         |
| 8.3       | Geluid .....                                               | 93         |
| 8.3.1     | Wegverkeerslawaaï .....                                    | 93         |
| 8.3.2     | Stiltegebied .....                                         | 93         |
| 8.3.3     | Industrielawaai .....                                      | 94         |
| 8.4       | Luchtkwaliteit .....                                       | 96         |
| 8.5       | Geur .....                                                 | 98         |
| 8.6       | Ammoniak .....                                             | 99         |
| 8.7       | Externe veiligheid .....                                   | 101        |
| 8.7.1     | Ondergrondse leidingen .....                               | 103        |
| 8.7.2     | Transport gevaarlijke stoffen over weg en water .....      | 105        |
| 8.7.3     | Bevi inrichtingen .....                                    | 108        |
| 8.7.4     | Propaantanks .....                                         | 109        |
| 8.8       | Hoogspanningsleidingen .....                               | 110        |
| 8.8.1     | Gezondheidsrisico's .....                                  | 111        |
| 8.9       | Bodem .....                                                | 112        |
| 8.10      | Overige aspecten .....                                     | 112        |
|           | Co-vergisting (biovergistingsinstallaties) .....           | 112        |
| <b>9</b>  | <b>JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                        | <b>114</b> |
| 9.1       | Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) ... | 114        |
| 9.2       | Verbeelding .....                                          | 115        |
| 9.3       | Regeling .....                                             | 116        |
| 9.4       | Wijze van toetsen .....                                    | 117        |
| 9.4.1     | Ter zake deskundige .....                                  | 118        |
| 9.4.2     | Onevenredige aantasting .....                              | 118        |
| 9.4.3     | Noodzakelijk .....                                         | 120        |
| 9.5       | Regeling .....                                             | 120        |
| <b>10</b> | <b>HANDHAVING EN UITVOERING .....</b>                      | <b>121</b> |
| 10.1      | Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving .....             | 122        |
| 10.2      | Financiële uitvoerbaarheid .....                           | 122        |

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied**

De gemeente Geertruidenberg wil voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opstellen. De huidige planologische regels voor het buitengebied zijn vastgelegd in verschillende bestemmingsplannen met elk hun eigen regels. Dit betekent dat voor ruimtelijk vergelijkbare gebieden verschillende regels gelden wat een consequente toetsing van bouwaanvragen in de praktijk vaak moeilijk maakt.

De geldende bestemmingsplannen zijn bovendien vrij oud en sluiten vaak niet meer aan op de feitelijke situatie en het huidige beleid. De toepasbaarheid van de plannen levert daardoor in de dagelijkse praktijk steeds meer problemen op. Nieuwe gewenste ontwikkelingen zijn vaak niet inpasbaar en kunnen alleen gerealiseerd worden met behulp van ontheffingen of een herziening van het bestemmingsplan. Met de herziening beschikt de gemeente weer over een uniform, actueel en samenhangend beleidskader voor het buitengebied.

Ook formele motieven vormen een reden voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen namelijk eens in de tien jaar worden herzien.

Het nieuwe bestemmingplan Buitengebied wil - binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, de cultuurhistorie en het milieu - aan de bestaande (gewenste) functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen gaat het om zowel bestaande functies (zoals de landbouw) als om nieuwe functies (bijvoorbeeld in vrijkomende boerderijen). Het bestemmingsplan is functioneel gericht en geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen.

### **1.2 Plangebied**

De gemeente Geertruidenberg ligt in de provincie Noord-Brabant en ligt aan enkele belangrijke waterwegen. Zo strategisch als de oude vestingstad al in de middeleeuwen lag, zo gemakkelijk en goed bereikbaar per auto of boot ligt de gemeente Geertruidenberg anno nu. Over water is de gemeente te bereiken via de Bergsche Maas, het Oude Maasje en de rivier de Donge. Over de weg heeft de gemeente goede aansluitingen via de rijkswegen A27 en A59, die elkaar op het knooppunt Hooipolder kruisen.

Door de strategische ligging is de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats voor industrie en handel maar er is ook ruimte voor agrarische activiteiten. De gemeente Geertruidenberg heeft 21.000 inwoners en bestaat uit de kernen Raamsdonksveer, Raamsdonk en Geertruidenberg (met stadsrechten verleend in 1213 de oudste stad van Holland).

Tot slot is ook het westelijke (geïsoleerd gelegen) deel van het buitengebied - grenzend aan de gemeente Drimmelen - niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen: hiervoor wordt een apart bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan Gasthuiswaard).



Het nieuwe bestemmingsplan bevat een herziening van de volgende (nu nog) geldende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Geertruidenberg (inclusief 1<sup>e</sup> herziening), vastgesteld op 18-12-1997, goedgekeurd op 21-07-1998;
- Bestemmingsplan Buitenlinten Raamsdonk, vastgesteld op 29 juni 2000, goedgekeurd op 13-02-2001
- Bestemmingsplan Westtangent, vastgesteld op 30-08-2001, goedgekeurd op 02-04-2002;
- Bestemmingsplan Sportpark Eendrachtspolder en Zandput, vastgesteld op 15-08-1978, goedgekeurd op 22-01-1980;
- Bestemmingsplan Hermenzeil, vastgesteld op 01-07-2004, goedgekeurd op 25-01-2005;
- Bestemmingsplan plassengebied aan de Donge, vastgesteld op 30-09-1999, goedgekeurd op 29-02-2000.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Geertruidenberg bevat integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Met het opstellen ervan zorgt de gemeente er voor dat haar beleid voor het grootste deel van haar buitengebied weer geactualiseerd is.

Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen, te weten:

- het veiligstellen en vastleggen van bestaande waarden en belangen;
- het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

De doelstelling van een bestemmingsplan is altijd regulering van het ruimtegebruik geweest. Hierop heeft het eerste doel betrekking. Het beschermen van bestaande waarden en belangen in het buitengebied is noodzakelijk gezien de uiteenlopende belangen (bijvoorbeeld agrarisch gebruik, natuur, landschap, wegen, waterlopen, enz.).

Het buitengebied van Geertruidenberg bevat een aantal kwaliteiten waarin landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie tezamen met wonen en leefbaarheid een belangrijke rol spelen. Om te zorgen dat verschillende vormen van ruimtegebruik elkaar zoveel mogelijk versterken en ondersteunen, is het gemeentelijk beleid enerzijds gericht op het behoud van de duurzame componenten en daarmee samenhangende potenties en enerzijds op een vitaal en leefbaar platteland.

De vernieuwing van het platteland in de gemeente is gebaseerd op het vinden van een balans tussen leefbaarheid, duurzaamheid, ecologie en economie. Dat betekent dat gezonde agrarische bedrijven met een duurzaam productieproces zich de komende jaren, op locaties die daarvoor geschikt zijn, kunnen blijven ontwikkelen in de gemeente. Van de agrarische ondernemers wordt wel gevraagd om zorg te dragen voor



een kwalitatief hoogwaardig buitengebied door bijv. een verantwoorde landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en het beheer van landschapselementen. Ook voor de burger en de recreant is plaats in het buitengebied, mits zij respect tonen voor het landschap, de natuur en voor de agrariër, die er de kost verdient. Het buitengebied is immers van iedereen, waarvoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid dient te worden gedragen.

Met reguleren alléén, wordt echter geen goed ruimtegebruik bereikt. De laatste tijd is veel aandacht voor meer ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe StructuurvisiePlus voor de gehele gemeente Geertruidenberg waarin wordt aangegeven welke ontwikkelingsrichting wordt nagestreefd. Het ontwerp van het eerste deel van de structuurvisie heeft met ingang van 3 april 2009 tot en met 14 mei ter inzage gelegen.

In aansluiting op deze visie heeft het bestemmingsplan als tweede doel het mogelijk maken van ontwikkelingen die passen binnen deze gemeentelijke visie, voor zover het ontwikkelingen betreft die binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd (bijv. hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, natuurontwikkeling, aanleg ecologische verbindingzones, enz.).

Door het bestemmen van de specifieke gebiedskwaliteiten wordt een krachtig antwoord gegeven tegen de verrommeling van het buitengebied. Landschapselementen alsmede de schaal en aard van bebouwingsmogelijkheden vormen belangrijke instrumenten tegen de verrommeling. Bestaande bedrijven kunnen hun bestaande agrarische activiteiten voortzetten. Het bestemmingsplan geeft de spelregels aan wanneer men wil groeien en uitbreiden.

Ook in gebieden met grote cultuurhistorische of natuurlijke waarden bestaat vaak volop dynamiek. Agrarische bedrijven stoppen, oude stallen worden gesloopt of hergebruikt en boerderijen worden opgekocht door burgers. Dit soort ontwikkelingen kan, mits op een goede manier uitgevoerd, worden benut om de gewenste versterking van omgevingskwaliteiten te realiseren.

Het bestemmingsplan heeft evenwel slechts een beperkte reikwijdte: het kan ontwikkelingen mogelijk maken, het kan aangeven hoe die ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden, het kan zaken beschermen en het kan fungeren als communicatiemiddel. Het kan evenwel geen ontwikkelingen afdwingen.

#### **1.4 Planproces**

De eerste belangrijke (tussen)stap op weg naar de herziening van het

Bestemmingsplan werd gezet in de vorm van de Nota van Uitgangspunten. In deze nota waren de beleidsuitgangspunten voor de diverse functies in het buitengebied op hoofdlijnen vastgelegd. De nota van uitgangspunten is op 17 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

Een goed overleg met betrokken partijen is belangrijk om te komen tot een goed bestemmingsplan. Hiertoe heeft in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep over (het concept van) de Nota van Uitgangspunten. Deze klankbordgroep bestaat uit een brede vertegenwoordiging van leden van diverse lokale maatschappelijke organisaties en deskundige organisaties.

Met de agrariërs heeft bovendien apart overleg plaatsgevonden over de begrenzing van hun bouwperceel.

### **1.5 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De wet heeft een aantal gevolgen voor de inhoud en procedure van (nieuwe) bestemmingsplannen:

- De procedure is korter dan voorheen omdat de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten (GS) is vervallen. GS krijgen wel de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op een bestemmingsplan, tot het geven van een reactieve aanwijzing (c.q. incidentele onthouding van goedkeuring) én de bevoegdheid om zelf een bestemmingsplan (c.q. inpassingsplan) op te stellen;
- De (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een ontheffingsmogelijkheid;
- De mogelijkheid voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingen en aanlegvergunningenstelsels zijn gebleven, een nieuw instrument is de sloopvergunning;
- De mogelijkheid van een Beschrijving in Hoofdlijnen is vervallen;
- Een aantal procedures en bepalingen die tot nu toe in het bestemmingsplan zelf waren opgenomen komen in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te staan (procedures wijzigingen en uitwerkingen, strafbepalingen, algemene gebruiksbeoordeling);
- Voorschriften heten voortaan 'regels';
- Vanaf 1 januari 2010 moeten nieuwe bestemmingsplannen digitaal gemaakt en raadpleegbaar zijn en moeten bestemmingsplannen voldoen aan de vormvereisten c.q. de DURP-standaarden waaronder het SVBP 2008.

## **1.6 Opbouw van de toelichting / leeswijzer**

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 zijn de beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente en regio kort samengevat.

In hoofdstuk 3 wordt een karakteristiek van het gebied gegeven, waarin de aanwezige waarden en belangen worden beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt op basis van het beleidskader (hoofdstuk 2), de waarden en kwaliteiten van het buitengebied (hoofdstuk 3) en de vigerende bestemmingsplannen een gebiedsvisie gepresenteerd.

In hoofdstuk 5 de gebiedsvisie uit hoofdstuk 4 vertaald is naar gebiedsbestemmingen en aanduidingen conform SVBP 2008. Tevens wordt de relatie van de gebiedsbestemmingen met de zonering in de provinciale Paraplunota toegelicht, evenals de regeling van aanlegvergunningen.

Regelingen ten aanzien van detailbestemmingen (zoals landbouw en wonen) worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

De aspecten water en milieu worden respectievelijk in hoofdstuk 7 en 8 behandeld.

De juridische toelichting, hoofdstuk 9, geeft inzicht in de juridische opzet van het plan. Hoofdstuk 10 gaat tenslotte in op handhaving en uitvoering.



## 2 BELEIDSKADER

*In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt het vele beleid dat door de diverse overheden voor de verschillende beleidsvelden is opgesteld, tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Bij het bepalen van het beleid voor het buitengebied moet de gemeente rekening houden met het kaderstellende beleid van rijk en provincie. Het ruimtelijke beleid van de provincie Brabant vormt het belangrijkste toetsingskader. In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het beleid op rijks- en provinciale niveau beknopt weergegeven.*

### 2.1 Nationale beleidslijnen

Het ruimtelijke rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Dit beleid zet in op vier hoofddoelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid (onder meer tegen het water).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. De verantwoordelijkheid voor het beleid voor deze gebieden ligt (mede) bij het rijk. Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip basiskwaliteit slechts op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen van de milieukwaliteit en investeren in de kwaliteit van het landschap.

Het buitengebied van Geertruidenberg behoort tot de RHS voor zover het gaat om de gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (de Bergsche Maas en haar uiterwaarden en (de oevers van) de Donge en het Oude maasje) en het grensgebied met de grote rivieren. Binnen de EHS geldt een 'nee, tenzij' benadering: nieuwe activiteiten mogen niet plaatsvinden tenzij ze geen significant negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden hebben. De EHS dient door de betrokken provincies (netto) begrensd te worden. In het stroomgebied / rivierbedding van de rivier bestaat - in het kader van Ruimte voor de Rivier - beperkte ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid is uitgewerkt in de Beleidslijn Grote Rivieren (2006) en de PKB ruimte voor de rivier (2007).

Voor wat betreft de landbouwsector is het beleid gericht op een vitale en duurzame landbouw. Provincies wordt gevraagd om niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid te bundelen in zogeheten landbouwontwikkelingsgebieden.

Om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het platteland te vergroten bestaat ruimte voor her- en nieuwbouw in het buitengebied. Dit dient wel gepaard te gaan met aandacht voor landschappelijke en ontwerp kwaliteit. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van het platteland te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Op het gebied van de recreatie is de Nota Ruimte in het algemeen gericht op het vergroten van de toeristisch recreatieve mogelijkheden in de groene ruimte.

## 2.2 Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen

*Interimstructuurvisie/Paraplunota*

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de *Interimstructuurvisie Noord-Brabant* (Provinciale Staten, juni 2008) en de *Paraplunota ruimtelijke ordening* (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de mogelijkheden c.q. voorwaarden voor het realiseren van nieuwe bouwblokken voor agrarische bedrijven, de huisvesting van tijdelijke werknemers en de mogelijkheden voor het realiseren van biomassa- vergistinginstallaties.

### De nieuwe Verordening Ruimte

Naast het instrument provinciale structuurvisie biedt de Wet ruimtelijke ordening in artikel 4.1 aan Provinciale Staten de mogelijkheid om indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens een verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen alsmede de toelichting daarop. De regels in de provinciale verordening kunnen betrekking hebben op een positieve verplichting (bestemmingsplannen moeten bepaalde voorschriften bevatten of onderwerpen regelen) of een verbodsbepaling (bestemmingsplannen mogen bepaalde

voorschriften niet meer bevatten of bepaalde onderwerpen niet meer regelen). Artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening bevat de mogelijkheid dat PS aan GS de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen.

De nieuwe Verordening Ruimte van de Provincie Brabant zal in 2009 tot stand komen. Tot aan de inwerkingtreding daarvan zal de Paraplunota fungeren als de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- *zonering van het landelijk gebied*;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De zonering van het landelijk gebied is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het landelijk gebied zoals landbouw, natuur en recreatie. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

In de zonering van het landelijk gebied wordt een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS) onderscheiden. Binnen de GHS en de AHS zijn diverse subzones aangeduid. Zie onderstaande afbeelding.

Het buitengebied van Geertruidenberg is overwegend agrarisch en in het streekplan opgenomen als *AHS-landbouw* (witte gebieden). Deze zone omvat de meest pure landbouwgebieden waar landbouw de hoofdfunctie is en de ruimte krijgt zich te ontwikkelen.

Het agrarisch (veenweide)gebied ten zuiden van Raamsdonk valt in de zone *AHS-landschap* (lichtblauwe gebied). Hier staat de landbouw voorop maar moet ook rekening gehouden worden met landschapswaarden. Als subzone is het gebied als waterpotentiegebied aangegeven.

De Bergsche Maas en haar uiterwaarden zijn ondergebracht in de *GHS-natuur*. In deze gebieden staat het behoud van de natuur- en landschapswaarden voorop. Dit geldt ook voor (een deel van de oevers van) de Donge en het Oude Maasje die beiden (zullen) fungeren als ecologische verbindingzone (groene lijnen met stippels).



Fragment zonering landelijk gebied Paraplunota ruimtelijke ordening

#### Gebiedsplan Wijde Biesbosch

De varkenspestepidemie van 1997 was de aanleiding voor een grote revitalisering van het buitengebied van Noord-Brabant. Voor het westelijk deel van Brabant is deze revitalisering niet gekoppeld aan de Reconstructiewet (zoals in Oost- en Midden-Brabant) maar op basis van vrijwilligheid uitgewerkt in twee Gebiedsplannen: Brabantse Delta en Wijde Biesbosch. Het Gebiedsplan Wijde Biesbosch heeft betrekking op de gemeenten Aalburg, Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout, Waalwijk, Werkendam, Woudrichem en delen van de gemeenten Breda, Dongen en Heusden. Het plan is in april 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. In een bestuursakkoord hebben de betrokken gemeenten aangegeven hun bestemmingsplannen voor het buitengebied in overeenstemming te zullen brengen met het Gebiedsplan.

Het Gebiedsplan geeft een integrale ruimtelijke visie op het gebied Wijde Biesbosch tot 2016. Op de Ambitiekaart van het plan zijn de zaken / wensen aangegeven die ruimtelijk zijn te positioneren.





Fragment Ambitiekaart Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Hoofdzaken van het Gebiedsplan voor het buitengebied van Geertruidenberg zijn:

#### **Grondgebonden landbouw in een open landschap (geel)**

Voor het grootste deel van het buitengebied is het beleid gericht op het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Schaalvergroting en intensivering zijn de bedrijfstrategieën. Er wordt ruimte geboden voor voldoende grote bouwblokken, verbetering van de verkavelings situatie en samenvoeging van bedrijven.

#### **Natuur (groen)**

Het versneld realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS) krijgt prioriteit.

#### **Te versterken natuurwaarden (groen gestippeld)**

Langs de zuidoever van de Donge en rond het Oude Maasje liggen zones met deze aanduiding. Deze gebieden vormen het leefgebied van kwetsbare soorten (bijvoorbeeld moerasvogels en weidevogels). Het beleid is gericht op het behoud en het versterken van deze waarden.

#### **Kansrijke gebieden voor extensieve recreatie (rood gestreept)**

In het veenweidegebied rond Raamsdonk is uitbreiding of verbetering van de recreatieve route structuren gewenst. Kansen liggen hier in combinatie met natuur of cultuurhistorische waarden. Waterrecreatie wordt ontwikkeld op de rivieren waarbij de relatie tussen land en water versterkt wordt.

#### **Stedelijk uitloopegebied**

Hierbij gaat het om het gebied ten zuiden van Geertruidenberg. In dit gebied - de "tuin van de stadsbewoner" - staat de verbetering van de toegankelijkheid en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit voorop.

#### **Regionale waterberging, voorlopig reserveringsgebied 2016**

In perioden van hevige regenval is waterberging noodzakelijk om de kans op ongecontroleerde overstromingen te voorkomen. Hiertoe zijn 'in te richten waterbergingsgebieden' aangewezen en daarnaast 'voorlopige reserveringsgebieden 2016'. Drie gebieden in Geertruidenberg - langs het Zuiderafwateringskanaal, ten zuiden van Raamsdonk en nabij Raamsdonkveer - zijn als voorlopig reserveringsgebied aangewezen. Inmiddels is duidelijk dat deze reserveringsgebieden achterhaald zijn. Het waterschap is momenteel bezig met het zoeken naar alternatieven.

#### *Rood voor Groen*

Via het "rood voor groen" beleid is het mogelijk om een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat ook een aanzienlijke oppervlakte nieuwe natuur wordt gerealiseerd.

#### *Ruimte voor Ruimte / Ruimte voor Ruimte verbreed*

De laatste jaren komen steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Om leegstand en verval van deze bebouwing tegen te gaan zijn de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling (RvR) en daarna de 'Ruimte voor Ruimte Verbreed'<sup>1</sup> regelingen in het leven geroepen. Ze hebben een directe verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot doel. De regeling is gericht op sloop van:

- niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte);
- kassen in kwetsbare gebieden (Ruimte voor Ruimte verbreed);
- andere ongewenste bebouwing in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte verbreed).

Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken wordt - onder voorwaarden - nieuwbouw van woningen toegestaan in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen uit de intensieve veehouderij, kassen en leegstaande stallen van andere bedrijven.

Via de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden afgeweken van de programmering voor woningbouw en zo nodig ook van de regel dat aan het buitengebied in principe geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd. In ruil voor de sloop van ten minste 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen en het uit de markt halen van tenminste 3500 kg fosfaat in een reconstructiegebied is nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied mogelijk. Uiteraard zal een planologische afweging plaats moeten vinden om te beoordelen of een locatie geschikt is. Voorwaarden voor woningbouw zijn onder meer dat de bouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bebouwde kom of binnen een kernrandzone of bebouwingscluster. Tevens kan een locatie worden benut die door de provincie als geschikt voor woningbouw is aanvaard in een StructuurvisiePlus. In de groene hoofdstructuur is woningbouw niet toegestaan.



#### *Nota Buitengebied in Ontwikkeling*

In de Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004) is specifiek beleid voor bebouwingsconcentraties<sup>2</sup> in het buitengebied opgenomen. Kern van dit beleid is een verruiming van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en het toestaan van een (beperkte) toevoeging van het bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De provincie heeft gemeenten gevraagd om de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en hiervoor een integrale visie op te nemen. De gemeente zal hiertoe een aparte notitie voor het lint van de Kerklaan opstellen, de BiO-visie op de Kerklaan. Dit specifieke beleid wordt derhalve niet rechtstreeks vertaald in dit bestemmingsplan.

Naast het beleid voor bebouwingsconcentraties geeft de provinciale nota ook het beleid aan (in het gehele buitengebied) voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en verbrede landbouw én het beleid ten aanzien van paardenhouderijen. Dit beleid is (wel) direct vertaald in dit bestemmingsplan.

#### *Overige provinciale beleidsnota's*

Op provinciaal niveau zijn diverse andere beleidsnota's vastgesteld die een kader vormen voor het bestemmingsplan Buitengebied. In dit verband moet worden gedacht aan het Natuurgebiedsplan West-Brabant (waarin de EHS concreet is begrensd), de Aardkundige Waardenkaart (in verband met het aspect archeologie) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie volgende hoofdstuk).

---

<sup>1</sup> Deze regeling treedt naar verwachting pas in of na 2010 daadwerkelijk in werking wanneer voldoende kavels beschikbaar zullen zijn.

<sup>2</sup> Een bebouwingsconcentratie kan bestaan uit een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster.

Raamsdonk met de Achterste dijk en het traject van de voormalige spoordijk.

**Het grootschalige en open gebied ten noorden van de Achterste Dijk (3);** het grootschalige akkerbouwgebied van de Nieuwe Hooipolder, Groot Waspiksche en Raamsdonksche Polders wordt doorsneden door het Zuiderafwateringskanaal. Het Oude Maasje en de Achterste Dijk geven een sterke ruimtelijke begrenzing aan de noord- en zuidzijde van dit gebied. De westgrens wordt bepaald door de rijksweg en de daarlangs gelegen beplantingen. De noord-zuid oriëntatie is sterk aanwezig door het wegenpatroon en de oriëntatiepunten van de kerken in Raamsdonk en de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein De Pontonnier. De ruilverkaveling heeft dit gebied gemaakt tot een optimaal agrarisch productielandschap. Beeldbepalend element is de grootschalige openheid.

Het oorspronkelijke en cultuurhistorisch waardevolle **slagenlandschap van het veenweidegebied ten zuiden van Raamsdonk (5A + 5B)** is alleen in polder Het Broek (5A) nog herkenbaar. In de Oostpolder (5B) is de historische verkaveling nagenoeg verdwenen. De oriëntatie werd hier van oorsprong bepaald door het slotenpatroon; nu wordt het beeld in grote mate beheerst door de wegbepanting en de beplantingen op de plaats van de samenkost van de Donge en de Oude Dongesloot. De Donge vormt de zuidgrens van het deelgebied. Zijn kronkelig verloop staat in contrast met het rechtlijnig verloop van de waterlopen en wegen.

Het karakter van het **rivieren- en krekengebied (6A +6B)** wordt bepaald door de kronkelige structuren van de vele voormalige krekken, het grootschalige gebruik met de blokvormige verkaveling. Weidebouw en akkerbouw komen afwisselend voor. In het gebied liggen slechts enkele verspreide boerderijen. Bepalend voor de verschijningsvorm van het landschap zijn de snelwegen, de hoofdweg, de vele oude cultuurhistorisch waardevolle oude dijken en de hoogspanningsleiding. Zij doorkruisen het gebied en versnipperen het in hoge mate. Grote invloed op het visuele beeld heeft ook het bosje tussen de A59 en de Donge.

### 3.4 Cultuurhistorie en landschap

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied tal van restanten van inmiddels verdwenen beschavingen. Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders ook beschermd te worden.

#### 3.4.1 Archeologie

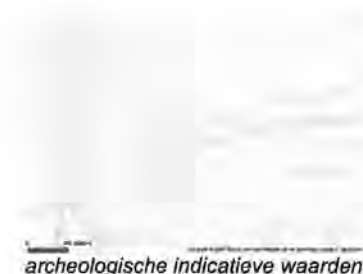
Als het gaat om archeologische waarden wordt onderscheid gemaakt in vastgestelde waarden en verwachte waarden. Bij vastgestelde waarden



Archeologisch monument

is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om aangetroffen sporen van bewoning (zie de kaart op de volgende bladzijde). De hoger gelegen zandruggen van Raamsdonk en Geertruidenberg zijn archeologisch beschouwd zeer waardevol. Hier vestigden zich immers de eerste mensen die zich in het rivierengebied waagden. In de ondergrond bevindt zich één archeologisch monument. Het betreft een terrein met de overblijfselen van het voormalige Kartuizer klooster. Op dit voormalige klooster(terrein) is een verzorgingshuis gerealiseerd. De bouw hiervan is inmiddels gereed.

Gronden met een vastgestelde archeologische waarde hebben een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie waardevol gebied".



archeologische indicatieve waarden

Naast archeologische monumenten (waarvan de waarde is aangetoond) heeft een deel van de zandgronden ook een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest voor bewoning of anderszins gebruik, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. Deze waarde blijkt uit de combinatie van bodemsoort en grondwatertrap ter plaatse. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, provincie Brabant) blijkt dat alleen enkele percelen langs de Kerklaan en Achterste Dijk - vanwege hun bodemgesteldheid en relatief weinig verstoorde landschap - een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde hebben. De rest van het buitengebied is op deze kaart aangegeven met een lage indicatieve waarde.

Gronden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde hebben een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie aandachtsgebied".

Op dit moment wordt in het kader van de (nieuwe) Wet op de Archeologische Monumentenzorg in opdracht van de gemeente archeologiebeleid opgesteld. De nieuwe regelgeving beoogt dat zo vroeg en zo goed mogelijk bij bodemingrepen van enige omvang rekening wordt gehouden met de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Met het archeologiebeleid geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid op het gebied van archeologie. Op basis van deze kaart kunnen eisen worden gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. Vooralsnog (tot het moment van vaststelling van de gemeentelijke beleidskaart) geldt de landelijk bepaalde grens dat archeologisch (voor)onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

### 3.4.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn - naast de archeologische (verwachtings)waarden - ook de cultuurhistorische waarden aangegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen waardevolle vlakken / gebieden en waardevolle lijnelementen. In de vorige paragraaf - bij de bespreking van de verschillende landschapstypen - zijn deze reeds genoemd.



#### Legenda

|                                                                                                           |                                                                                                                                   |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Historische Stedenbouw</b><br>Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht<br>Zeer hoog<br>Hoog<br>Redelijk hoog | <b>Historisch Groen</b><br>Historisch Groen<br><b>Historische Zichtrelaties</b><br>—<br>↔<br><b>Archeologische Monumenten</b><br> | <b>Indicatieve Archeologische Waarden</b><br>Hoog of middelhoog<br>Laag<br>Geen gegevens<br><b>Topografie</b><br>— |
| <b>Historische Geografie (vlak)</b><br>Zeer hoog<br>Hoog<br>Redelijk hoog                                 |                                                                                                                                   |                                                                                                                    |
| <b>Historische Geografie (lijn)</b><br>Zeer hoog<br>Hoog<br>Redelijk hoog                                 |                                                                                                                                   |                                                                                                                    |



#### Cultuurhistorische landschapswaarden

De lintbebouwing van Raamsdonk en het veenontginningsgebied rondom het dorp zijn aangegeven als historisch geografisch waardevolle vlakken/ gebieden.

Het veenontginningslandschap (slagenlandschap) is nog goed herkenbaar aan de langgerekte percelen gescheiden door smalle sloten.

Als waardevolle lijnelementen noemt de Cultuurhistorische Waardenkaart een aantal oude dijken (onder andere de Achterste dijk en het aantal dijken in het krekengebied van de Donge), dammen, paden, (onverharde)



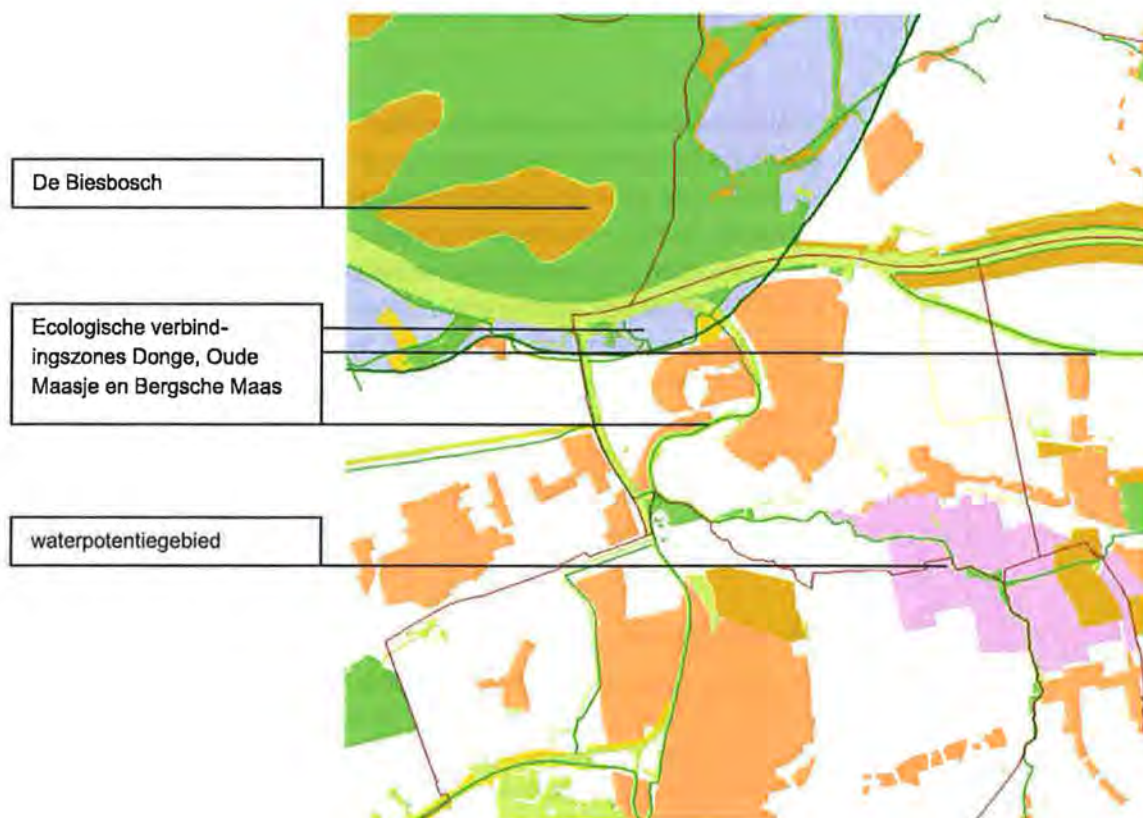
(water)wegen, de voormalige spoorlijn en sloten. Ook de zichtrelatie vanuit Raamsdonk naar het buitengebied is als waardevol aangegeven. Tot slot ligt er in het buitengebied nog een aantal bosjes, houtwallen en laanbeplantingen,. Daar waar deze een bijzondere functie hebben in het landschap (bijv. recreatieve, landschappelijke of cultuurhistorische waarde) zijn deze beschermd door de zonering of aanduiding..

#### **Panden en objecten**

In het buitengebied komen op verschillende plaatsen bijzondere gebouwen, zoals boerderijen, woonhuizen en kerken voor. De belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle panden en objecten zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Tot slot liggen er verspreid in het gebied beeldbepalende panden, die geen monumentale status hebben maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Ook deze panden zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

### **3.5 Natuurwaarden**

De natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Hieronder zijn ze afgebeeld en kort beschreven:





#### *Natuurgebieden*

De Bergsche Maas en haar uiterwaarden, de oevers van de Donge en het Oude Maasje vormen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Zij zijn van groot belang voor de provinciale ecologische structuur, met name voor moerasflora en moerasvogels. Vooral de uiterwaarden hebben bijzondere betekenis als kerngebied voor weidevogels, zwanen en planten.

De Donge is een ecologische verbindingszone tussen het Wilhelminakanaal en de Biesbosch. Het beekdal van de Donge is van oorsprong nat tot vochtig en bestaat uit venige, moerige, beek- en gooreerdgronden. Omstreeks 1900 was het landschap van dit beekdal veelal kleinschalig met singels, hooilanden en bosjes. De Donge stroomde nog door open en heideachtige moerasgebieden.

De Biesbosch zelf vormt onderdeel van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000) en is op grond hiervan aangewezen als Natura 2000-gebied. Het natuurgebied ligt niet binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. De Brabantse Biesbosch bestaat uit een fijnmazig netwerk van smalle tot brede kreken met op platen ruigte- en moerasvegetaties, wilgenstruwelen en verlaten grienden die zich ontwikkelen naar Schietwilgenbossen. Enkele ingepolderde platen zijn nog in landbouwkundig gebruik of bestaan uit natte hooilanden.

#### *Natuurwaarden in het agrarisch gebied*

Buiten de bestaande natuurgebieden en ecologische verbindingszones zijn ook in het agrarisch gebied algemene en specifieke natuurwaarden aanwezig. In het veenontginningsgebied is sprake van (potentiële) natuurwaarden in de aanwezige weilanden, slootkanten, poelen en bosjes. In dit gebied komen ook verspreid diverse landschapselementen zoals houtsingels en bomenrijen voor. Naast landschappelijke betekenis hebben deze ook een ecologische waarde.

In het van provinciewege aangegeven waterpotentiegebied is sprake van natuurwaarden die –ondanks het agrarisch gebruik als hoofdactiviteit– niet achteruit mogen gaan. Op dit gebied en regeling wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5.

### **3.6 Landbouw**

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied schommelt rond de 45 à 50. In 2001 was dat aantal 59. Er kan dus gezegd worden dat er de afgelopen jaren sprake is van een lichte daling van het aantal agrarische bedrijven. Tegelijk met de daling van het aantal bedrijven is de

gemiddelde omvang (oppervlakte cultuurgrond en NGE<sup>3</sup>) van de bedrijven toegenomen, waardoor de totale oppervlakte gecultiveerde grond nagenoeg gelijk is gebleven. Het merendeel van de bedrijven zijn grondgebonden bedrijven c.q. veehouderijen en akkerbouwbedrijven en tuinbouwbedrijven. Ook is sprake van een aantal (5) intensieve veehouderijen, waarvan er drie gevestigd zijn aan de Werfkampenseweg.

#### Aantal en type bedrijven

Tabel 1 Aantal bedrijven naar type. Bron CBS (2008)

|                                    | 2008      |
|------------------------------------|-----------|
| Akkerbouw                          | 39        |
| Tuinbouw open grond                | 7         |
| Tuinbouw onder glas                | 3         |
| Graasdieren of grasland            | 36        |
| Hokdieren (intensieve veehouderij) | 5         |
| <b>Totaal</b>                      | <b>48</b> |

#### Veehouderijen

Tabel 2 veestapel naar type agrarisch bedrijf (2008). Bron: CBS

|                      | Grondgebonden veehouderij |                                                  | Intensieve veehouderij |         |
|----------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|---------|
|                      | rundvee                   | overig vee<br>(paarden,<br>schapen en<br>geiten) | varkens                | kippen  |
| Totaal aantal dieren | 2 385                     | 1064                                             | 8 520                  | 213 500 |

### 3.7 Recreatie

De gemeente biedt een scala aan toeristische en recreatieve mogelijkheden. Dit vanwege de aanwezigheid van de Bergse Maas, de Donge, het Oude Maasje en de ligging nabij de Biesbosch, het aanwezige aanbod van monumenten, de vestingwerken én de ligging in het open polderlandschap.

Geertruidenberg is bekend als vestingstad, Raamsdonk als rustieke agrarische kern met karakteristieke Langstraat boerderijen en kenmerkend voor het landelijke Raamsdonksveer zijn de beeldbepalende panden en resten uit het verleden rondom de Haven en het Heereplein.

#### 3.7.1 Dagrecreatie

Historie

Het dagrecreatieve aanbod in de gemeente staat met name in relatie tot de historie van Hollands oudste stad Geertruidenberg en de hier

<sup>3</sup> De omvang van agrarische bedrijven kan worden uitgedrukt in Nederlandse Grootte Eenheden (NGE). De NGE is een gestandaardiseerde norm voor de berekening van de saldi per hectare gewas of per dier.

aanwezige vestingwerken die voor een groot deel bewaard zijn gebleven en in de oude staat zijn hersteld. In het grote, eeuwenoude marktplein, omzoomd door leilinden en vele historische panden, is de handelsfunctie die Geertruidenberg in de late middeleeuwen had, nog steeds herkenbaar. De latere rol als grensvesting tussen Holland en Brabant blijkt uit de verdedigingswerken, bolwerken, ravelijnen en grachten. Geertruidenberg is een vestingstad, een stad die versterkt werd met bastions, muren, wallen en die de vestingwerken van Geertruidenberg vormen. Direct na de inname van Geertruidenberg in 1573 liet Willem van Oranje beginnen met uitgelegde vestingwerken. Geertruidenberg kende in totaal tien bolwerken en een dubbel grachtenstelsel. Tegenwoordig kan gewandeld worden langs twee vestinggordels, Het Commandeursbolwerk en Het Staatenbolwerk. Het Commandeursbolwerk, met dubbele grachtenstelsel, kwam tegen 1600 gereed en heette toen nog Prins Hendrik Bolwerk. Het Staatenbolwerk is lager omdat het aan een betrekkelijk veilige kant is gelegen. Slechts een enkele gracht bood al voldoende bescherming aan de noordkant van de stad.

Ook de rest van het buitengebied is aantrekkelijk voor extensief recreatief gebruik zoals wandelen en fietsen.

#### *Fietsen*

Er zijn diverse routegebonden (bewegwijzerde) fietsroutes:

- Fietsroutenetwerk De Wijde Biesbosch gaat over dijken en langs kreken in rivierenland (Woudrichem, Drimmelen, Werkendam, Dussen, Geertruidenberg, Oosterhout);
- Fietsroute langs monumenten in Geertruidenberg;
- Fietsroute langs beeldende kunst in Geertruidenberg: ruim dertig beeldende kunstwerken zijn er te zien in de openbare ruimte langs deze fietsroute;
- Fietsroute langs vestingwerken en verdedigingslinies;
- Wandelen en fietsen door de gemeente Geertruidenberg langs de mooiste plekjes uit de Brabantse dramaserie 'Wolfseinde'.

#### *Wandelen*

In de gemeente Geertruidenberg zijn diverse wandelroutes:

- De sleutel van Holland, wandeling door de oude vestingstad Geertruidenberg; langs de vele monumentale bezienswaardigheden en daarmee een stukje van de geschiedenis van Hollands oudste stad Geertruidenberg;
- Wandelen en fietsen door het decor van Wolfseinde;
- Route Napoleon Culinair, culinaire wandelroute door Raamsdonksveer;
- Stadswandeling onder leiding van een gids.

#### *Waterrecreatie*

Ook de oever- en waterrecreatie zijn een belangrijke vorm van dagrecreatie. Vanaf de rivier de Donge zijn er rondvaarten naar de Biesbosch. De Donge maakt evenals de Bergse Maas en het Oude Maasje deel uit van de vaarroute West-Brabant.

Rondvaartbedrijf Durme & Stad Geertruidenberg verzorgt boottochten naar de Biesbosch vanaf de Timmersteekade in Geertruidenberg. Ook organiseert het rondvaartbedrijf in samenwerking met de VVV Oosterhout vaar-fietstochten van Oosterhout via Geertruidenberg naar Heusden.

De fietspont vaart vanaf Watersportcentrum Hermenzeil over het Oude Maasje naar de Overdiepse Polder. De pontverbinding is bestemd voor fietsers en voetgangers.

Moderne en goed uitgeruste jachthavens maken de gemeente Geertruidenberg aantrekkelijk voor de waterrecreanten. Zij vormen een goed begin- of eindpunt voor de tochten over de vaarroute West-Brabant, de grote waterwegen of door de Biesbosch. Jachthaven Hermenzeil in Raamsdonk heeft 275 ligplaatsen. Deze zijn allemaal bestemd voor vaste ligplaatshouders. Hier geldt dat de vrijgekomen ligplaatsen worden gebruikt voor de ontvangst van passanten. In het zomerseizoen zijn dit ongeveer 30 tot 40 ligplaatsen per dag.

In Raamsdonksveer zijn er de gemeentelijke jachthaven en jachthaven De Meerpaal. De gemeentehaven heeft 30 vaste ligplaatsen. Jachthaven De Meerpaal biedt 200 vaste ligplaatsen. De Meerpaal wordt jaarlijks bezocht door circa 500 passanten, die tijdelijk gebruik maken van plaatsen van vaste ligplaatshouders. Tot slot ligt in Geertruidenberg aan de Rivierkade een jachthaven.



*Watersportcentrum Hermenzeil*

Voor de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer is tot slot zwembad Ganzenwiel van belang en in Raamsdonksveer ligt de Zandput die wordt gebruikt als vis- en surfwater.

### *3.7.2 Verblifsrecreatie*

In het buitengebied is het verblifsrecreatieve aanbod niet erg groot. Watersportcentrum Hermenzeil fungeert al sinds 1970 als jachthaven en cafe/restaurant. Per 2007 is het centrum uitgebreid met een chaletpark. Camping Hermenzeil in Raamsdonk heeft 40 plaatsen voor vaste standplaatshouders, 40 toeristische kampeerplaatsen en 20 trekkershutten.





*Watersportcentrum en camping Hermenzeil*

Daarnaast zijn er 4 vrije overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's in de gemeente. De maximale verblijfsduur op deze plaatsen bedraagt 24 uur.

Aan de Lange Broekstraat 2a in Raamsdonk ligt De Bergense Hof. Deze monumentale boerderij herbergt een kleinschalige bed & breakfast.

### **3.8 Infrastructuur**

#### *Regionale ontsluiting*

De gemeente Geertruidenberg is goed bereikbaar door de ligging ten opzichte van de belangrijke autoverbindingen van zuid naar noord (A27 Breda-Utrecht-Amsterdam) en van west naar oost (A59 Zevenbergen-Den Bosch).

Op alle wegen buiten de bebouwde kom is 60 km/u toegestaan, behalve op de Kanaalweg-oost, Oosterhoutseweg en de Westtangent. Hier geldt een maximale snelheid van 80 km/u. Op de A27 en A59 geldt een maximum snelheid van 120 km/uur

#### *Waterwegen*

De gemeente ligt aan enkele belangrijke waterwegen. In het noorden de Bergsche Maas, die via de Amer uitmondt in het Hollandsch Diep. De Bergsche Maas, die het historische Land van Heusden in tweeën deelde, werd gedeeltelijk door een nog oudere Maasbedding gegraven (tot 1273), waarvan tegenwoordig het parallel lopende Oude Maasje nog rest. De



*Brug bij Keizersveer*

Bergsche Maas wordt bij Raamsdonksveer (Brug bij Keizersveer) overbrugd.

De gemeente kan tevens via het Oude Maasje en de rivier de Donge worden bereikt.

In de buurt van Geertruidenberg en Raamsdonksveer, waar de rivier de Donge breder is dan de rest van het stroomgebied, wordt de rivier voornamelijk gebruikt voor industrie, al is dit de laatste jaren wel erg uitgedund. Zo is de Dongecentrale gelegen aan de Donge, dit was tot 1952 de belangrijkste producent van elektriciteit in Noord-Brabant, op het moment is deze niet meer in werking en zijn de taken overgenomen door de Amercentrale. Verder waren er tot 2005 drie scheepswerven gevestigd aan de oost- en westoever van de rivier. Omdat de gemeente Geertruidenberg deze plekken heeft gereserveerd om eengezinswoningen en appartementen te bouwen, zijn deze scheepswerven verplaatst naar een locatie aan de Bergsche Maas (bedrijventerrein Pontonnier). Anno 2009 zijn in Geertruidenberg langs de Donge nog wel het benzine transportbedrijf Van Der Sluijs Groep, Oudenallen Beton en het mineraalverwerkende bedrijf Ankerpoort gevestigd. Deze bedrijven gebruiken de rivier voor hun aanvoer via schepen.

#### *Openbaar vervoer*

Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Breda. Vanaf dit station zijn er twee buslijnen naar de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer en één naar de kern Raamsdonk (buurtbus). Daarnaast is er een *Brabantliner*-verbinding tussen Oosterhout-Raamsdonksveer-Utrecht.

## 4 GEBIEDSVISIE

*Op basis van het beleidskader (hoofdstuk 2), de waarden en kwaliteiten van het buitengebied (hoofdstuk 3) en de vigerende bestemmingsplannen wordt in dit hoofdstuk een gebiedsvisie gepresenteerd. In de bestemmingsplanregeling zal de in dit hoofdstuk beschreven gebiedsvisie uiteindelijk worden vertaald in gebiedsbestemmingen en aanduidingen.*

*De gebiedsvisie geeft de kaders van de (on)mogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt omdat in de gebiedsvisie uitgaat van een zonering van het buitengebied. Daarmee is het de onderbouwing voor de regels.*

*In het volgende hoofdstuk (5) wordt uiteengezet hoe de gemaakte keuzes doorwerken in de gebiedsbestemmingen (zoals Agrarisch, Agrarisch met Waarden, Natuur etc.) en wordt toegelicht hoe de gebiedsbestemmingen zich verhouden tot de zonering in de Paraplunota.*

### *StructuurvisiePlus*

Momenteel wordt in het traject van visievorming ook gewerkt aan een nieuwe StructuurvisiePlus voor de gehele gemeente Geertruidenberg. Enerzijds vormt deze visie een actualisatie van de StructuurvisiePlus uit 2000, anderzijds vormt zij de invulling van de wettelijke verplichting die in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is opgenomen voor het opstellen van een gemeentelijke Structuurvisie met uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie zal, wanneer vastgesteld, op relevante onderdelen worden vertaald in het bestemmingsplan buitengebied.

### 4.1 Insteek gebiedsvisie

De functies landbouw, natuur en landschap vormen de grondslag voor de gebiedsbestemmingen in het bestemmingsplan. Het karakter van deze functies is niet gelijk: landbouw en natuur zijn gekoppeld aan bepaalde gebieden, het landschap is overal. Het landschap weerspiegelt de ontginningsgeschiedenis c.q. de wijze waarop mens en natuur met elkaar omgaan. Een ingewikkeld samenspel, dat in ons land diverse waardevolle cultuurlandschappen heeft opgeleverd. Ook op de schaal van Geertruidenberg is dit het geval.

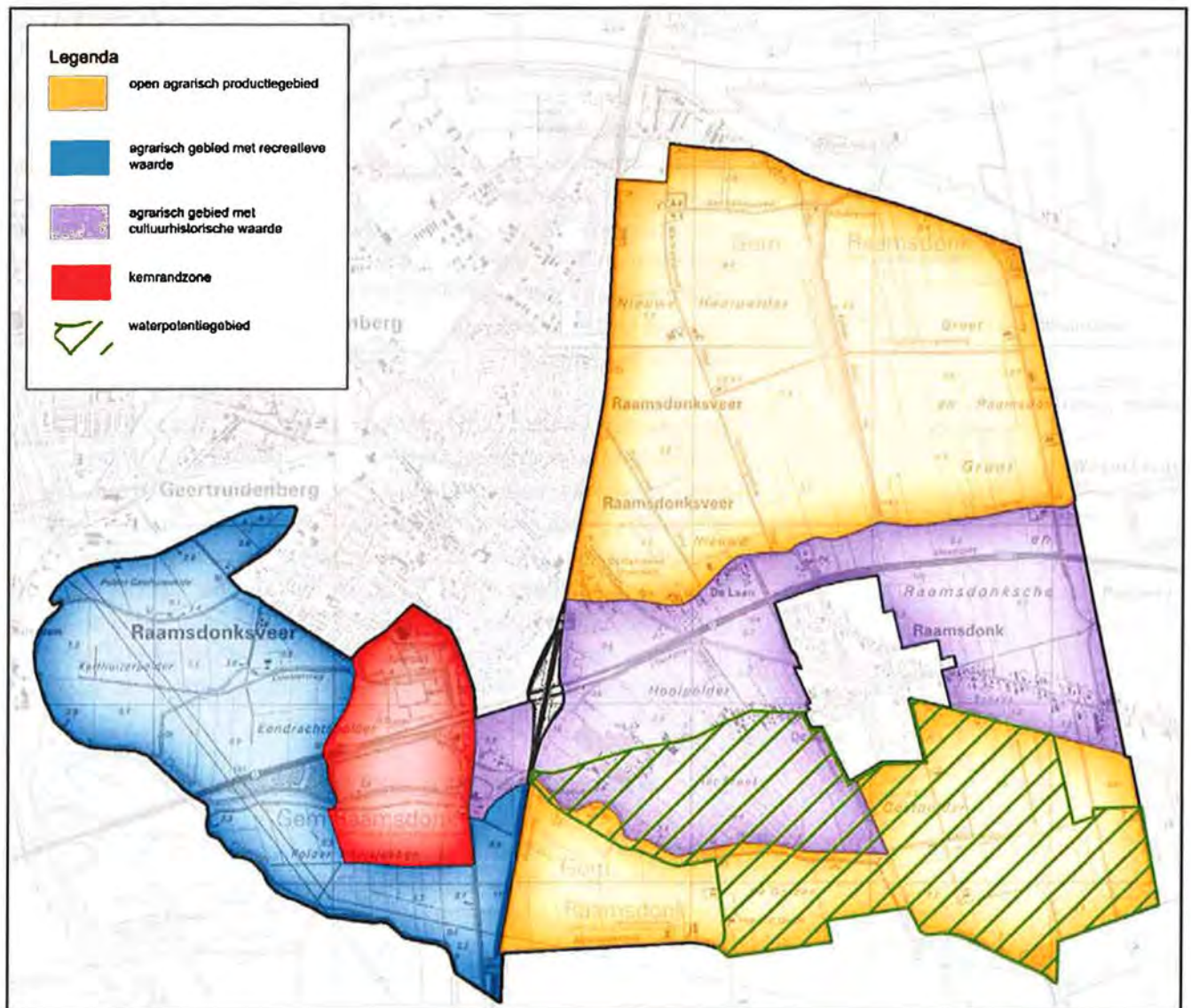
Vanwege de wisselwerking tussen landbouw, natuur en het landschap en vanwege het grote belang dat de gemeente (en de hogere overheden) hecht aan de instandhouding van het cultuurlandschap geldt voor het bestemmingsplan het volgende algemene en overkoepelende beleidsuitgangspunt:



*“Behoud en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen met de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals beschreven in hoofdstuk 3 en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen”.*

Zo gezien is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

## 4.2 Kaartbeeld en toelichting



Hierna worden de in de kaart voorkomende gebieden toegelicht:

### 1. OPEN AGRARISCH PRODUCTIEGEBIED



*Hoofdfunctie: agrarisch*

*Beleidsrichting: behouden agrarische productiefunctie;  
beschermen landschapswaarde openheid*

Dit betreft merendeels het agrarisch gebied ten oosten van de A27. De grootschalige openheid van het landschap is hier kenmerkend en moet beschermd worden.

Grondgebonden landbouw is in dit gebied de hoofdfunctie. Dit betekent dat de inrichting van het gebied is en blijft afgestemd op de agrarische randvoorwaarden. Niet-agrarische functies kunnen de agrarische sector beperken en zullen derhalve worden geweerd. Gestreefd wordt om het huidig (agrarisch) gebruik ook in de toekomst mogelijk te laten zijn. Dit betekent dat in ieder geval de bestaande agrarische bedrijven ontwikkelingsruimte krijgen.

Binnen vrijwel de gehele gebiedsbestemming - met uitzondering van de toekomstige waterbergingsgebieden en het waardevolle slagenlandschap - is nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk. Wel dient de vestiging noodzakelijk te zijn vanwege een verplaatsing waarmee een algemeen belang is gediend (bijvoorbeeld de verplaatsing van een bedrijf uit een natuurgebied, opheffen hindersituaties nabij de bebouwde kom).

De agrarische sector doet het in dit gebied goed. Mocht er echter toch sprake zijn van bedrijfsbeëindiging dan kunnen er mogelijkheden geboden worden voor hergebruik, passend binnen het agrarische landschap. Buitengebied gebonden functies zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven kunnen onder voorwaarden in deze zone worden toegelaten. Niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven horen in dit gebied niet thuis. Hergebruik ten behoeve van wonen (al dan niet met een aan huis gebonden beroep) is onder voorwaarden ook mogelijk.

## **2. AGRARISCH GEBIED MET RECREATIEVE WAARDE**

*Hoofdfunctie: agrarisch + recreatie*

*Beleidsrichting: behoud agrarische productiefunctie  
ontwikkeling recreatieve waarden en landschap*

In dit gebied, ten westen van de A27, is het grondgebruik op dit moment weliswaar nog veelal agrarisch, maar er bestaat een sterke behoefte aan nieuwe functies. In dit gebied wordt gestreefd naar het mogelijk maken van recreatief medegebruik, zoals fietsen en wandelen, en potentiële recreatieve (ontwikkelings)mogelijkheden verder te benutten, in combinatie met het behoud van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie. Dit vanwege de directe nabijheid (ontsluiting) van de stad

(behoefte aan recreatie, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen) en vanwege de afnemende economische draagkracht van de agrarische sector zo dicht bij stedelijk gebied.

In dit recreatief uitlooph gebied wordt daarom gestreefd naar een (beheerste) ontwikkeling van recreatieve (verblijf)voorzieningen. Reeds bestaande recreatieve voorzieningen kunnen verder worden ontwikkeld of uitgebreid. Ook het ontwikkelen van geheel nieuwe recreatieve en maatschappelijke- en/of zorgfuncties is hier gewenst.

Het versterken van de attractiviteit van het landschap past hier eveneens. Het gebied is van oorsprong landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol, maar staat onder druk. Benutting van het kronkelig verloop van de kreken en oude dijken is een belangrijk uitgangspunt voor het visueel versterken van het historisch patroon in dit gebied. In dit verband moeten de dijken behouden blijven en zou door toevoeging van beplanting de loop van de dijken zichtbaar kunnen blijven en worden gemaakt, terwijl de open ruimte nader geleed wordt.

Uitgangspunt is dat de agrarische functie, als drager van het landschap, haar hoofdfunctie behoudt. Naast recreatieve functies kunnen ook aan het buitengebied gebonden functies zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven in deze zone worden toegelaten. Tot slot passen ook woonfuncties binnen dit landschap. Het aantal agrarische bedrijven is beperkt dus van hergebruik zal slechts sporadisch sprake zijn. De nadruk ligt in dit gebied daarom veel meer op het ontwikkelen van (routegebonden) recreatieve voorzieningen en het versterken van het landschap (onder andere in verband met het zicht op snelweg en industrie).

### **3. AGRARISCH GEBIED MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE**

*Hoofdfunctie: agrarisch*

*Beleidsrichting: behoud agrarische productiefunctie*

*ontwikkelen/ versterken landschapswaarden*

De cultuurhistorische waarde van het agrarisch gebied tussen (en inclusief) de bebouwingslinten van de Lange Broekstraat en de Kerklaan is onmiskenbaar.

Ten zuiden van de A59 ligt het bebouwingslint van de Lange Broekstraat / Bergenstraat en Kerkstraat. Dit is een bijzonder en karakteristiek veenweidegebied met daarin een langgerekte hogere zandopduiking waarop het betreffende lint ligt. De kenmerkende verkaveling is noord-zuid gericht en strekt zich uit vanaf Geertruidenberg tot aan Waalwijk. Langs het lint komt van oorsprong agrarische bebouwing voor. Deze bebouwing is in de loop der eeuwen steeds meer geïntensiveerd.

Ondanks dat vele boerderijen de afgelopen decennia beëindigd zijn kent de Lange Broekstraat nog steeds een agrarisch karakter. De bebouwing is vrijstaand en veelal van cultuurhistorisch belang. De doorzichten zijn kenmerkend.

In het gebied ligt ook het dijklichaam van de Halve Zolen spoorlijn. Deze treinverbinding is van groot belang geweest voor de economische ontwikkeling van het gebied de Langstraat. De agrarische functie is hier de hoofdfunctie waarbij de openheid rondom het dorp Raamsdonk gehandhaafd moet blijven.

Ten noorden van de A59 ligt het historische bebouwingslint van de Kerklaan en het open agrarisch gebied daaromheen. Deze openheid dient behouden te blijven.

De Kerklaan slingert als een ruimtelijk autonoom element door het rationele slagenlandschap. De bebouwing is steeds geplaatst in de richting van het landschap. De oriëntatie van de bebouwing wisselt hierdoor steeds. Soms staat de bebouwing haaks op de Kerklaan, op bepaalde plekken is de bebouwing overhoeks op de Kerklaan georiënteerd. Met name aan de zuidzijde van de Kerklaan bestaat een grote diversiteit aan functies. Aan de noordzijde zijn hoofdzakelijk agrarische functies gevestigd. Dit gebied is in zijn totaliteit ook veel grootschaliger van opzet dan de zuidzijde van de Kerklaan.

Voor de Kerklaan geldt als uitgangspunt dat, om de bestaande doorzichten naar het open agrarisch landschap te behouden, een verdere verdichting door middel van bebouwing niet wordt voorgestaan. Kleinschalige verdichting kan uitsluitend worden toegestaan mits dit leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied (compensatie sloop verouderde gebouwen en ontwikkeling Rood voor Groen). Dit wordt in het kader van de Biovisie voor de Kerklaan nader uitgewerkt. Functioneel blijft de nadruk liggen op de agrarische en de woonfunctie. Daarnaast worden aan het buitengebied gebonden toeristisch-recreatieve-culturele ontwikkelingen wenselijk geacht. Een toeristisch-recreatieve route langs de Kerklaan kan ervoor zorgen dat de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer met elkaar verbonden worden ondanks de barièrewerking van de A27 en de A59.

#### **4. KERNRANDZONE (MET RECREATIEVE WAARDE)**

*Hoofdfunctie: divers*

*Beleidsrichting: transformeren en ontwikkelen*

De kernrandzone is op dit moment een versnipperd gebied met een diversiteit aan functies. Het gebied vormt een schakel tussen stad en buitengebied en biedt ruime mogelijkheden voor de stedelijke recreant

(waterplassen, sportvoorzieningen). Het is de zone waar de meeste (stedelijke) ontwikkelingsvraagstukken liggen.

Het gebied zal vooral de recreatieve invulling behouden, waarbij de bestaande voorzieningen verder worden benut en uitgebouwd. Daarmee wordt het mogelijk de recreatieve opvangcapaciteit van het gebied te vergroten. De overige aanwezige functies worden in principe gehandhaafd.

De kernrandzone is qua recreatieve waarde verbonden met het omliggend 'agrarisch gebied met recreatieve waarde'.

## **5. WATERPOTENTIEGEBIED**

Het '*waterpotentiegebied*' is één op één overgenomen uit de Paraplunota-zonering "AHS-landschap". Het gebied betreft gronden die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst.



Binnen deze bestemming dient het agrarisch gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige natuur- of landschapswaarden. De aanwezige waarden maken het *agrarisch hoofdgebruik* echter niet onmogelijk maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden zal middels een aanlegvergunningstelsel en eventuele gebruiksverboden gewaarborgd worden.

In dit bestemmingsplan betreft de bestemming Agrarisch met Waarden de gronden die conform de provinciale AHS-zonering aangeduid zijn als 'waterpotentiegebied' (een subcategorie van AHS-landschap). Het betreft gronden die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien nu geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst.

#### **Agrarisch (A)**

De gronden die deel uitmaken van de door de provincie aangegeven "Agrarische hoofdstructuur" (AHS-landbouw), en in gebruik zijn t.b.v. de agrarisch productie zijn bestemd als 'Agrarisch'.

Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van het provinciaal ruimtelijke beleid een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

### **5.2 Vertaling gebiedsvisie in aanduidingen ("wro-zones")**

De gemeente vindt het wenselijk om van de als Agrarisch (A of AW) bestemde gebieden drie specifieke waarden bescherming te bieden (conform de gebiedsvisie in hoofdstuk 4). Deze specifieke waarden sluiten tevens aan op de vigerende bestemmingsplannen.

De aanduidingen zijn technisch gezien, in termen van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008, vormgegeven als 'wro-zones'. Dit maakt namelijk een duidelijk analoog kaartbeeld mogelijk.

Het betreft de volgende drie waarden (alle drie komen voor in de bestemming Agrarisch, in de bestemming Agrarisch met Waarden komen alleen de eerste twee voor):

- *Openheid*. Het beleid in de open komgebieden is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten. De planologische bescherming hiervan is geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning openheid'.

- *Landschap en cultuurhistorie.* Bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de kenmerkende verkavelingsvorm is het belangrijkste doel. Concreet gaat het dan om het behouden van het rationele slagenlandschap en doorzichten op achterliggende open agrarisch landschap. Het voorkomen van verdichting is daarom noodzakelijk. Deze doelen worden planologisch geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.
- *Landschap en recreatie.* Doel is bescherming van landschapswaarden in de vorm van openheid, kleinschalig reliëf en beplantingselementen, waarbij de agrarische productiefunctie behouden blijft. Daarnaast is het visueel versterken van het historische patroon, o.a. bestaande uit kreken en oude dijken van belang. Derhalve is behoud bestaande dijken gewenst, evenals toevoeging van beplanting langs de dijken. Ontwikkeling van recreatief medegebruik en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt nagestreefd, evenals uitbreiding van bestaande recreatieve (verblijfs)voorzieningen. Deze doelstellingen worden planologisch geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en recreatie'.

### 5.3 Aanlegvergunningen

De opgenomen gebiedsbestemmingen en nadere aanduidingen (vormgegeven als wro-zones) zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze specifieke waarden, zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren. De geschetste zonering van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Een voor de realisering van het ruimtelijk beleid belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied is het aanlegvergunningstelsel. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in 'Agrarisch met Waarden'.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgeven door het college van Burgemeester en Wethouders voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan een ter zake deskundige worden gehoord.

Aanlegvergunningen worden opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

- a. ecologische en natuurwaarden
- b. landschappelijke waarden
- c. waterhuishoudkundige situatie;
- d. landschapselementen;
- e. archeologisch waardevolle gebieden;
- f. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;

#### 5.3.1 Afwegingskader

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

#### 5.3.2 Waarden en criteria

De geschetste zonering van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Deze regels worden afgestemd op de aanwezige aangeduide waarden. Waar het gaat om de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de waardevolle cultuurhistorische elementen betekent dit dat een aanlegvergunning gevraagd wordt voor bepaalde werkzaamheden in bepaalde gebieden. Zie navolgend schema:

| <b>GRONDEN</b>                                             | <b>a</b> | <b>b</b> | <b>c</b> | <b>d</b> | <b>e</b> | <b>f</b> | <b>g</b> | <b>h</b> | <b>i</b> | <b>j</b> | <b>k</b> | <b>l</b> |
|------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Bestemmingen:</b>                                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bestemming Natuur                                          | zie<br>b | +        | +        | x        | o        |          | +        | +        | o        | o        | o        | o        |
| Bestemming A (buiten bouwblok)                             | +        |          | +        |          |          |          |          |          |          |          |          | x        |
| Bestemming AW (buiten bouwblok)                            | +        |          | +        |          |          |          |          |          |          | +        | +        | x        |
| <b>Dubbelbestemmingen:</b>                                 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Archeologie waardevol gebied                               | zie<br>b | +        | x        | +        | +        | x        | x        |          |          | +        | +        | x        |
| Archeologie aandachtsgebied                                | zie<br>b | +        | +        |          |          | +        | +        |          |          |          |          | ++       |
| <b>Aanduidingen:</b>                                       |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 'wro-zone – aanlegvergunning openheid'                     |          |          |          |          |          | +        |          |          |          | +        | +        | x        |
| 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en recreatie'       | +        |          | +        |          |          |          | +        | +        | +        |          |          | x        |
| 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' | zie<br>b | +        | +        | +        |          | +        | +        |          | +        | +        | +        | x        |

- a. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;
- d. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- e. het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter);
- g. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- h. het vellen of rooien van houtgewas
- i. het diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm
- j. aanbrengen lage tijdelijke TOV (<1,5m, zoals insectengaas, afdekfolie en lage tunnels)
- k. aanbrengen hoge tijdelijke TOV (<2,5m, zoals wandelkappen, schaduwhallen, Hagelnetten, boomteelthekken, vraatnetten)
- l. aanbrengen permanente TOV

#### **Toelichting:**

leeg vakje = werkzaamheid bij recht toegestaan

+

x

o

++

NB. een bestemming kan samenvallen met één of meerdere dubbelbestemming(en) en/of aanduiding(en) en leiden tot eis van aanlegvergunning of verbod



Op de regels ten aanzien van het bouwen wordt in de volgende hoofdstukken nader ingegaan.

## 5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied restanten van inmiddels verdwenen beschavingen (zie hoofdstuk 3). Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders ook beschermd te worden.

### 5.4.1 Archeologie

Als het gaat om archeologische waarden wordt onderscheid gemaakt in vastgestelde waarden en verwachte waarden. Bij vastgestelde waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om aangetroffen sporen van bewoning (zie de kaart in hoofdstuk 3). Het betreft een terrein met de overblijfselen van het voormalige Kartuizerklooster of "Hollandse Huis" dat van 1336 tot 1573 heeft bestaan.

Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest voor bewoning of anderszins gebruik, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. Alleen enkele percelen langs de Kerklaan en Achterste Dijk – hebben vanwege hun bodemgesteldheid en relatief weinig verstoorde landschap - een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde.

Daarnaast kunnen bepaalde cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld dijken en terpen) een indicatie geven dat er archeologische waarden in de ondergrond verwacht kunnen worden. Gronden met een lage indicatie hoeven dus niet vrij van waarden te zijn.

#### Wettelijk kader

In de Nota Belvédère is het Rijksbeleid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. In navolging van het verdrag van Malta en de Nota Belvédère geeft de provincie in de Paraplunota aan dat het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Hierbij geldt het principe: 'de verstoorder betaalt'. Dit betekent dat bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen die verstorend kunnen werken bij wet is geregeld dat vooraf onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden dient te worden gedaan. Het verdrag van Malta is in Nederlandse wetgeving ingepast in de Monumentenwet 1988 d.m.v. de *Wet op de archeologische monumentenzorg*.

Zowel de aangetoonde als verwachte archeologische waarden zijn terug te vinden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is bezig deze cultuurhistorische waardenkaart op gemeentelijk niveau te detailleren. Dit betekent dus dat met name de kennis van bekende archeologische waarden en de verwachting op (nog onbekende) archeologische waarden beter in kaart zal worden gebracht. Een kaart met archeologische waarden is beschikbaar.

Op basis van deze kaart kunnen eisen worden gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. De gemeente kiest er echter voor om aan te sluiten bij de provinciale waardenkaart. Voor gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde geldt de grens dat archeologisch (voor)onderzoek verplicht is bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

#### *Belvédère gebied*

Het gemeentelijk grondgebied oostelijk van de A27, Bergsche Maas en Donge ligt in het gebied "Langstraat". Dit cultuurlandschap is van monumentale waarde en is daarom opgenomen als "Belvedere gebied" in de Nota Belvedere (1999). Het gebied Langstraat ligt op de overgang van zand naar klei, die de "Naad van Brabant" wordt genoemd. Dit gebied ligt tussen Waalwijk en Waspik.

Delen van de Langstraat zijn onttrokken aan de landbouw en als natuurgebied in beheer bij Staatsbosbeheer. Andere delen van de Langstraat staan, zoals de meeste gebieden in Nederland, onder invloed van allerlei economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Door de bijzondere kwaliteit en samenstelling van het kwelwater dat hier op "de Naad" uit de grond treedt en de verschillende bodemtypen die hier bij elkaar komen, is hier een zeer bijzondere plantengroei aanwezig. Hierdoor is ook een rijk vogel- en dierenleven ontstaan. Delen van dit gebied zijn als Hoofd Structuur (EHS) gebied aangewezen en vallen onder de "Europese habitatrictlijnen. Dit laatste is niet het geval in de gemeente Geertruidenberg. In de gemeente is het kenmerkende van de Langstraat het slagenlandschap met zijn lange smalle percelen omzoomd door elzenheggen. Karakteristiek aan het slagenlandschap zijn ook de afwisseling van openheid en historische lintbebouwing. Opgenomen regelingen in het bestemmingsplan (zoals de aanduiding openheid) dienen ter bescherming van deze waarden.

#### *Regeling in het bestemmingsplan*

##### *Vastgestelde waarden*

Het gebied waar archeologische vondsten zijn gedaan dient ook een planologische bescherming te krijgen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen, waarin werkzaamheden die (diepe) grondwerkzaamheden (> 30 cm beneden maaiveld) met zich meebrengen aanlegvergunningplichtig zijn. Het betreffende gebied is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie waardevol gebied'.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Voor bodemingrepen op wettelijke beschermde monumenten is een vergunning nodig van de minister van cultuur (OCW). De minister heeft hiertoe de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als bevoegd gezag.

#### *Verwachte archeologische waarden*

Een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie aandachtsgebied' regelt dat onderzoek dient te worden verricht bij het oprichten van bebouwing. Bouwblokken zijn uitgezonderd voor deze onderzoeksplicht, omdat deze gronden veelal al geroerd zijn.

Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid.

Bij het voorbereiden van verstorende plannen dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 3.4.1, wordt door middel van het aangeven van te beschermen gebieden, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een ontheffingsprocedure voor bouwen. Uitzondering geldt voor activiteiten zoals verhardingen, afgravingen, ontginningen, egaliseren en ophogingen, waarvan de omvang van de activiteiten minder dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt danwel het grondwerkzaamheden betreft van minder dan 30 cm diep. Voor deze oppervlakte is aansluiting gezocht op de Monumentenwet. Verder geldt binnen de dubbelbestemming het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering als uitzondering op de onderzoeksplicht.

#### *5.4.2 Cultuurhistorische landschappelijke waarden*

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. Dit geldt voor de historisch-landschappelijke vlakken en lijnen met hoge en zeer hoge waarde.

De Paraplunota geeft aan dat in deze gebieden in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.4) omschreven hoge en zeer archeologische hoge waarden (zie cultuurhistorische waardenkaart) worden beschermd middels het aanlegvergunningstelsel waarin ook de cultuurhistorische waarden, zoals verkavelingspatroon, houtsingels en kleinschalig reliëf, beschermd worden.

De toetsing voor de aanlegvergunning moet in voorkomend geval ook plaatsvinden op het aspect cultuurhistorie, waarmee gericht wordt op behoud van de cultuurhistorische waarden, waarbij steeds een afweging dient plaats te vinden met andere belangen. Afhankelijk van de specifieke waarde betekent dit dat een aanlegvergunningstelsel geldt voor werkzaamheden zoals het dempen of juist graven of vergraven van sloten, greppels e.d. die bepalend zijn voor de verkavelingstructuur, of het verwijderen van houtopstanden en/of perceelsrandbeplantingen of vergraven en egaliseren van de bodem.

Voor sommige waarden kan ter bescherming van de waarden worden volstaan met een op het gebruik gerichte bestemming, zoals in het geval van wegen/ dijken (bestemming verkeer).

#### 5.4.3 Cultuurhistorische gebouwen en objecten

In het buitengebied komen op verschillende plaatsen bijzondere gebouwen, zoals boerderijen, woonhuizen en kerken voor. De belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle panden en objecten zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal panden aangewezen als gemeentelijke monument. Tot slot liggen er verspreid in het gebied beeldbepalende panden, die geen monumentale status hebben maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Ook deze panden zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

In het buitengebied van Geertruidenberg bevinden zich de volgende Rijksmonumenten:

|                   |    |                |
|-------------------|----|----------------|
| Bergenstraat      | 29 | Raamsdonk      |
| Kerkstraat        | 41 | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 2  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 3  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 5  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 9  | Raamsdonk      |
| Lange Broekstraat | 29 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg   | 18 | Raamsdonksveer |
| Schansstraat      | 32 | Raamsdonk      |
| Schansstraat      | 34 | Raamsdonk      |

Daarnaast bevinden zich in het buitengebied gemeentelijke monumenten, te weten:



|                      |    |                |
|----------------------|----|----------------|
| Bergenstraat         | 31 | Raamsdonk      |
| het Gat              | 3  | Raamsdonksveer |
| Lange Broekstraat    | 1  | Raamsdonk      |
| Lange Broekstraat    | 2A | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 32 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 38 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg      | 79 | Raamsdonksveer |

De overige beeldbepalende panden, die niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst zijn opgenomen, zijn:

|                      |    |                |
|----------------------|----|----------------|
| Luiten Ambachtstraat | 2  | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 21 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 24 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 28 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 29 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 43 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg      | 81 | Raamsdonksveer |
| Oosterhoutseweg      | 83 | Raamsdonksveer |
| Oosterhoutseweg      | 85 | Raamsdonksveer |
| Schansstraat         | 36 | Raamsdonk      |

#### Regeling bestemmingsplan

Voor alle in de bijlage bij de regels opgenomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (inclusief monumenten) geldt dat slopen niet is toegestaan. Indien het voor het behoud van het pand noodzakelijk is, kan de gebruikswaarde van het pand worden vergroot door het toestaan van gebruik als woning dan wel woningsplitsing.

## 5.5 Soortenbescherming

De vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verplichte soortenbescherming van flora en fauna is geregeld in de *Flora- en Faunawet*. Deze wetgeving is met name van belang voor natuurwaarden die buiten de EHS en de beschermde natuurgebieden voorkomen. Iedere burger wordt geacht om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Daarnaast gaat de Flora- en Faunawet uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Dit betekent dat ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot vernieling, beschadiging of verstoring van beschermde planten of voortplantings- of rustplaatsen van beschermde dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat er geen significante schade voor flora en fauna zal optreden kan voor bepaalde maatregelen een ontheffing of vrijstelling worden verleend. Er moet daarbij gekeken worden naar alternatieven, naar dwingende redenen van groot openbaar belang en naar mogelijkheden voor compensatie.

Hieronder volgt een overzicht van de te ondernemen stappen:

### **1. Inventarisatie**

Zorg voor een overzicht van beschermde dieren en planten en doe eventueel aanvullend veldonderzoek. Kijk daarnaast ook naar de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden.

### **2. Inschatting van het effect van de ingreep**

Zijn er beschermde soorten? Indien ja, bepaal de effecten van het plan op beschermde soorten. Bij beoordeling van effecten wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde of streng beschermde soorten.

### **3. Bepaling mogelijke alternatieven**

Zoek naar mogelijkheden om de effecten te voorkomen door alternatieven te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door buiten het broedseizoen aan de slag te gaan of een andere locatie te vinden.

### **4. Beoordeling van het maatschappelijk belang**

Kijk naar het maatschappelijk belang in relatie tot het beschermingsniveau van de soorten. Voorbeelden van maatschappelijk belang: de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid en voor het milieu gunstige effecten.

### **5. Compensatieplan en mitigatieplan voor schadelijke effecten**

Zorg voor een plan voor compensatie en mitigatie (vermindering van de schadelijke effecten). Bijvoorbeeld door te zorgen dat het leefgebied van de beschermde soort elders gecompenseerd wordt. Dit kan door bijvoorbeeld wildtunnels aan te leggen, zodat de dieren ergens anders naar toekunnen.

### **6. Ontheffingsaanvraag**

Vraag ontheffing aan via LASER

#### *Groenstructuur*

### **Natuurwaarden in het agrarisch gebied**

De wegen in het buitengebied vormen tevens de groenstructuur. Langs de wegen is vaak opgaande beplanting te vinden met soorten die kenmerkend zijn voor laaggelegen poldergebieden. Het is wenselijk de bestaande groenstructuur te handhaven en waar nodig te versterken. Waar mogelijk dient de groenstructuur in het buitengebied aan te sluiten op de groenstructuur in de stedelijke kernen.

## 6 DETAILBESTEMMINGEN

*In dit hoofdstuk worden de detailbestemmingen toegelicht. De detailbestemmingen en aanduidingen zijn conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) naamgegeven. De detailbestemmingen betreffen onder meer de landbouw, wonen, recreatie en bedrijvigheid.*

*Bij de uitwerking van het beleid is het provinciaal beleidskader veelal uitgangspunt, aangevuld naar feitelijke situatie en specifieke wensen van de gemeente.*

### 6.1 Agrarische bedrijvigheid

In dit bestemmingsplan worden tot *agrarische bedrijvigheid* gerekend:

#### **Definitie agrarische bedrijvigheid**

Activiteiten die zijn gericht op het voortbrengen van dierlijke of plantaardige producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren. Hieronder vallen ook een productiegerichte paardenhouderij, boomteelt en sierteelt.

*Grondgebonden / niet-  
grondgebonden*

Onderscheid wordt gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn de agrarische bedrijven die voor hun productie afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf. Onder grondgebonden bedrijven vallen akkerbouwbedrijven, melkveehouderijen en paardenhouderijen, mits deze 'productiegericht' zijn. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden. Dit zijn bijvoorbeeld intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals een champignonkwekerij of vis- of wormenkwekerij. De intensieve veehouderijen, solitaire glastuinbouwbedrijven, gemengde bedrijven (agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak) zijn apart aangeduid. Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf anders dan intensieve veehouderij of glastuinbouw is in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Dergelijke bedrijven zijn in het buitengebied van Geertruidenberg ook niet aanwezig.

*Paardenhouderij*

Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in rap tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is, die vaak

naast elkaar op één bedrijf voorkomen. Het onderscheid in de productiegerichte paardenhouderij (paardenfokkerijen, africhtbedrijven etc) en overige paardenhouderijen (paardenpensions) is theoretisch gezien duidelijk, maar blijkt in de praktijk toch moeilijk van elkaar te onderscheiden. In dit plan zijn de paardenhouderijen, met uitzondering van maneges, als agrarisch bedrijf beschouwd. Dit is als zodanig in de regels opgenomen. Op dit moment zijn er geen productiegerichte paardenhouderijen in het plangebied aanwezig. Om te kunnen toetsen of daadwerkelijk sprake is van productiegerichte paardenhouderij wordt dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. De paardenhouderij zal dan met een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. Gebruiksgerichte paardenhouderijen waaronder maneges zijn geschaard onder de bestemming Sport.

#### *Dierenasiel*

Het houden van dieren in kennels of dierenasiel is geen agrarische activiteit omdat de aard van deze bedrijvigheid niet op productie gericht is en daarom niet valt onder de definitie van agrarische bedrijvigheid.

## **6.2 Toekenning agrarische bouwblokken**

Uitgangspunt is dat alle reële bedrijven een bouwblok krijgen toebedeeld. Bij de toekenning van een agrarisch bouwblok is uitgegaan van de bestaande bedrijven met een milieuvergunning of een melding. Dit betekent dat ook kleine agrarische bedrijven een bouwblok toegekend krijgen. Voor de kleinste bedrijven met een geldend agrarisch bouwblok is - afhankelijk van de bedrijfssituatie en de ligging - een klein bouwblok op maat toegekend.

Voor de grondgebonden agrarische en overige niet-grondgebonden (niet zijnde intensieve veehouderij) agrarische bedrijven is aangesloten bij de Paraplunota, waarin is aangegeven dat voor de toekenning van een agrarisch bouwblok ook dient te worden uitgegaan van een bouwblok op maat.

#### *Bestaande voorzieningen*

Dit betekent dat op basis van de gegevens van de veldinventarisatie, luchtfoto's, milieugegevens en bij de gemeente kenbaar gemaakte concrete uitbreidingsplannen aan alle reële agrarische bedrijven een agrarisch bouwblok is toegekend.

Hiertoe zijn alle (legale) bestaande bebouwing en bouwwerken (waaronder de bedrijfswoning, bijgebouwen, stallen, machineberging, mestopslag, voedersilo's, (boog)kassen) evenals bijbehorende voorzieningen (erfverharding, kuilvoerplaten, paardenbakken en erfbeplanting) binnen het agrarische bouwblok opgenomen.

Bij het toekennen van bouwblokken wordt in het algemeen –en ook in Geertruidenberg- onderscheid gemaakt in:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- productiegerichte paardenhouderijen;



- niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderijbedrijven;
- overige niet-grondgebonden bedrijven (bijvoorbeeld champignonteeltbedrijf en wormenkwekerij) (overigens komen dit type agrarisch bedrijf niet voor binnen de gemeente);
- glastuinbouwbedrijven;
- gemengde bedrijven.

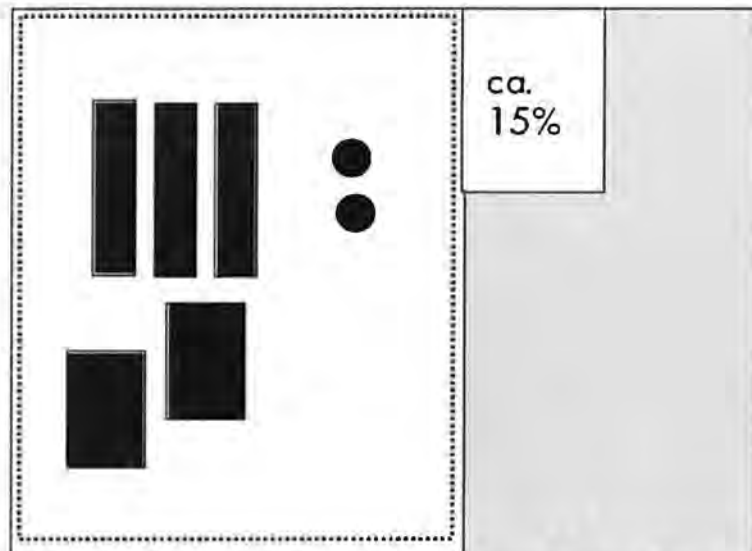
#### *Uitbreiding binnen bouwblok*

Binnen het bouwblok dient ook de nieuwe bebouwing te worden gesitueerd. Daarom is een uitbreiding van 15% meegenomen, die het mogelijk maakt om binnen het bouwblok één extra stal op te kunnen richten (zie volgende bladzijde).

Sinds 1992 hanteert de provincie dit 'bouwblok op maat'-principe. De bouwblokken die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 voldoen daarom in beginsel aan dit principe.

Dit neemt echter niet weg dat de omvang en vorm van de bouwblokken bij het maken van een nieuw bestemmingsplan opnieuw kritisch worden bekeken. De exacte omvang van de agrarische bouwblokken wordt afgestemd op:

- de bestaande rechten (het bouwblok in het geldende bestemmingsplan uit 1997);
- eventueel reeds verleende bouw- en/of milieuvergunning;
- specifieke geconcretiseerde ontwikkelingsbehoeften van het bedrijf (middels milieu- en/of bouwaanvraag), die samenhangen met de bedrijfsvoering en -ontwikkeling;
- milieuwetgeving (bijvoorbeeld ligging ten opzichte van woningen en voor verzuring gevoelige gebieden);
- natuur- en landschapswaarden;
- het provinciaal uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik;
- als daaraan behoefte bestond, werd één en ander besproken in een zogenaamd bouwblokgesprek.



*Schematische weergave 'bouwblok op maat', bestaande uit een fictieve begrenzing om de bestaande verharding, bebouwing en voorzieningen + 15% uitbreidingsruimte*

Binnen het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is bepaald dat in de extensiveringsgebieden bestaande rechten van intensieve veehouderijbedrijven niet ingeperkt worden. Binnen de gemeente Geertruidenberg is echter geen sprake van intensieve veehouderijen binnen deze zones. Aan de intensieve veehouderijen buiten de extensiveringsgebieden wordt een bouwblok op maat toegekend, zoals hiervoor is uitgelegd.

In het buitengebied (buiten de bouwblokken) mogen geen nieuwe solitaire opstallen c.q. schuilhutten voor vee worden opgericht. Dit om verrommeling van het landschap te voorkomen.

### 6.3 Uitbreiding van bouwblokken

Omdat de vastgestelde bouwkaavel (op termijn) niet voor alle agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsperspectief met zich mee draagt is een verdere uitbreiding van het bouwblok voor alle bedrijven mogelijk na een nadere afweging in de vorm van een wijziging. De Paraplunota is het provinciale beleid dat hiervoor als beleidskader fungeert:

#### **Uitbreidingsmogelijkheden bouwblokken in bestemmingen**

Bestemming Agrarisch (A) (provinciale zonering: AHS-landbouw): hier geldt als uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen

verzetten. Dit uitgangspunt vullen we hier voor de uitbreiding van de glastuinbouw en de glasboomteelt nader in.

Bestemming Agrarisch met Waarden (AW) (provinciale zonering: AHS-landschap): grondgebonden bedrijven en overige niet-grondgebonden bedrijven mogen hun bouwblok uitbreiden met maximaal 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.

In en nabij de 'wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' (provinciale zonering: GHS-natuur, subzone ecologische verbindingszone) mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid (uiteraard binnen de regels van de bestemming A of AW), mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat.

De maximale omvang die het bouwblok kan krijgen bedraagt 2 hectare. Voor intensieve veehouderij geldt eveneens een maximum van 2 hectare, echter is alleen te vergroten indien het dierenwelzijn dit vereist. Bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van het bouwblok is als voorwaarde opgenomen dat bij de uitbreiding van het bouwblok rekening gehouden wordt met de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden. Daarnaast geldt bij uitbreiding de verplichting tot het opstellen van een bedrijfsplan en de eis dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt (groenstrook om het bouwblok).

In het kader van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn individuele 'bouwblokgesprekken' gevoerd met de agrariërs om te komen tot maatwerk waar het gaat om de uitbreidingsmogelijkheden.

### **Gemengde bedrijven**

Met betrekking tot gemengde bedrijven kan worden opgemerkt dat deze bedrijven hun agrarisch bouwblok met betrekking tot de grondgebonden tak kunnen uitbreiden conform de hierboven genoemde voorwaarden voor grondgebonden agrarische bedrijven. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve van de intensieve neventak is niet toegestaan.

### **Glastuinbouw**

Belangrijke doelstelling van het provinciaal ruimtelijk beleid is het clusteren van glastuinbouwbedrijven in concentratiegebieden. Hiervoor worden (project)vestigingsgebieden en (mogelijke) doorgroeigebieden onderscheiden. Binnen de gemeente is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven uitgesloten.

Glastuinbouw komt slechts sporadisch voor in het buitengebied. De bestaande glastuinbouwbedrijven krijgen een bouwblok "op maat". Verdere uitbreiding van deze bedrijven tot maximaal 3 ha is mogelijk via toepassing van een wijziging waarbij voorwaarden gelden met betrekking tot de landschappelijk en cultuurhistorische effecten en de effecten op de nabijgelegen woonbebouwing.

### **Intensieve veehouderijbedrijven**

Intensieve veehouderijbedrijven mogen eenmalig tot maximaal 2 hectare uitbreiden indien het dierenwelzijn dit vereist (op grond van de Gezondheids- en welzijnswet voor Dieren). Deze uitbreiding wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid en geldt voor de bestemming Agrarisch. In de bestemming Agrarisch met Waarden is uitbreiding van intensieve veehouderij niet aan de orde omdat het enig gevestigde IV-bedrijf binnen deze bestemming reeds de maximum bouwblokmaat van 1,5 hectare bezit en er derhalve om geen enkele reden –ook niet uit hoofdpunt van dierenwelzijn– kan worden gegroeid.

De vergroting van een agrarisch bouwblok voor intensieve veehouderij tot maximaal 2,5 hectare conform de Handleiding duurzame locaties<sup>4</sup>, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 2 december 2003 is niet mogelijk in dit bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk via een afzonderlijke juridisch - planologische procedure (projectbesluit of bestemmingsplan) waarbij dient te worden onderbouwd dat sprake is van een duurzame locatie.

Alle vormen van mega-intensieve veehouderij worden zodoende in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

### **Niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderij)**

Deze bedrijven, waaronder champignon-, witlof-, vis- en wormkwekerijen, mogen hun bouwblok enkel uitbreiden, indien ze zijn gelegen binnen de bestemming Agrarisch (A), conform het provinciale beleid voor de AHS-landbouw. Binnen de bestemming Agrarisch met Waarden (AW) geldt –

<sup>4</sup> De handleiding geeft een nadere invulling en verduidelijking van het in het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Koepelplan "Reconstructie aan zet" (2001) en de uitgangspuntennota "Hand aan de ploeg voor West-Brabant" (2001) geformuleerde provinciaal beleid met betrekking tot duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. De handleiding is o.a. bedoeld als ondersteuning voor de planvorming in het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG), welke plannen worden vastgelegd in Reconstructieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk orderingsbeleid van gemeenten en voor het beoordelen door de provincie van initiatieven en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening.

Een duurzame locatie betreft een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging, dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectare voor een intensieve veehouderij.



conform het provinciale beleid - dat uitbreiding van het agrarisch bouwblok van deze bedrijven niet is toegestaan.

### **Paardenhouderijen**

Voor de uitwerking van een vestigingsbeleid voor de paardenhouderij is aangesloten bij het provinciaal beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in productiegerichte paardenhouderijen en gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen, zoals maneges en paardenpensions.

Uitgegaan wordt van een bedrijfsmatige paardenhouderij wanneer meer dan 8 paarden worden gehouden. Daaronder wordt gesproken van hobbymatig gebruik.

Productiegerichte paardenhouderijen, worden beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor deze bedrijven gelden navolgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging (= nieuw agrarisch bouwperceel) van deze bedrijven is uitgesloten.
- Hervestiging van danwel omschakeling naar een paardenhouderij is op gronden met de bestemming 'agrarisch gebied met waarden' enkel toegestaan, mits de rijschool maximaal 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en er geen publieks- en of verkeersaantrekkende voorzieningen worden aangelegd.
- Hervestiging van danwel omschakeling naar een paardenhouderij in 'agrarisch gebied met waarden' is zonder meer toegestaan.
- Uitbreiding van het agrarisch bouwblok van een paardenhouderij is mogelijk tot maximaal 1,5 ha.
- Paardenbakken dienen binnen het bouwblok te worden opgericht.
- Er dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt, tenzij deze cultuurhistorische waarden bezit.
- Er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen.

Publieksgerichte paardenhouderijen (maneges) met een grote verkeersaantrekkende werking (moeten) vallen onder de bestemming Sport. Hervestiging danwel omschakeling naar deze vorm van paardenhouderijen is enkel mogelijk in de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie'.

## **6.4 Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven**

### **6.4.1 Nieuwvestiging**

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwblok gerealiseerd wordt. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven (grondgebonden agrarische bedrijven en overig niet grondgebonden) is binnen de bestemming Agrarisch via wijziging toegestaan indien het gaat om de verplaatsing van een bedrijf dat op de huidige locatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief (meer) heeft.. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de uitplaatsing van een bedrijf uit een natuurgebied of een bebouwde kom/bebouwingsconcentratie. Het provinciaal beleid stelt dat verplaatsing van alle overige agrarische bedrijven indien met de verplaatsing een algemeen belang gediend is en mits door middel van onderzoek is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie.

Binnen de gemeente is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven uitgesloten.

### **6.4.2 Omschakeling en hervestiging**

Binnen de bestemming Agrarisch (A) (overeenkomend met de AHS-landbouw) en bestemming Agrarisch met Waarden (AW) (overeenkomend met de provinciale AHS-landschap) kunnen agrarische bedrijven omschakelen naar elke agrarische bedrijfsvorm, behalve intensieve veehouderij en glastuinbouw. Er worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor omschakeling naar een intensieve veehouderij. Op zogeheten duurzame locaties kan weliswaar omschakeling naar intensieve veehouderij plaatsvinden (tot een omvang van maximaal 2,5 ha) maar gelet op de complexe afweging en ruimtelijke impact is hiervoor een aparte planprocedure noodzakelijk.

In het hele buitengebied kunnen tevens agrarisch verwante, agrarische hulp- en nevenbedrijven en niet-agrarische bedrijven via wijziging worden omgezet in agrarische (grondgebonden) bedrijven, mits kan worden voldaan aan de richtlijnen uit de milieuwetgeving. Ook hier wordt een bouwblok op maat toegekend dat via wijziging eventueel vergroot kan worden tot maximaal 2 hectare (en maximaal 1,5 ha in de bestemming Agrarisch met Waarden).

## 6.5 Teeltondersteunende voorzieningen en kassen

### 6.5.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Voorbeelden zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten. Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat de ze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de natuur. De provincie Noord-Brabant heeft in de *Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen (TOV)* uit 2007 aanvullend beleid geformuleerd. In deze notitie wordt enkel nog onderscheid gemaakt in tijdelijkheid van de ondersteunende voorzieningen. In de gemeente wordt het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen gevolgd.

#### Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden, dit betreft zowel hoge voorzieningen (bakken op stellingen en regenkappen) als lage voorzieningen (containervelden). Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwblok opgericht te worden. Als het bouwblok te klein is om de voorzieningen te realiseren kan een vergroting van het bouwblok plaatsvinden.

Het gebruik van reeds bestaande, legaal opgerichte, permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok mag als zodanig worden voortgezet.

#### Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht is oprichting van deze voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok toegestaan. Daar waar sprake is van gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (aanlegvergunning en/of ontheffing) nodig om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden.

Lage tijdelijke voorzieningen ( < 1,5 m, zoals insectengaas, afdekfolie en lage tunnels) worden zonder meer toegestaan in gebieden met de bestemming 'agrarisch'. In 'Agrarisch met Waarden -

waterpotentiegebied' en in 'agrarisch' met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning openheid' zijn deze voorzieningen gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

Hoge tijdelijke voorzieningen (< 2,5 m, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten alsmede boomteelthekken en vraatnetten, de zogenaamde overige teeltondersteunende voorzieningen) worden zonder meer toegestaan in gebieden met de bestemming 'agrarisch'. In 'Agrarisch met Waarden - waterpotentiegebied' en in 'agrarisch' met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie' danwel 'wro-zone - aanlegvergunning openheid' zijn deze voorzieningen gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Oprichting van dergelijke voorzieningen, die wel tot de bouwwerken gerekend dienen te worden is middels een ontheffingsbevoegdheid toegestaan.

#### **6.5.2 Teeltondersteunende kassen**

Teeltondersteunende kassen betreffen teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.

Ten aanzien van teeltondersteunende kassen is conform de Beleidsnota Glastuinbouw 2006 in het bestemmingsplan opgenomen dat dergelijke voorzieningen –conform het beleid voor de GHS- niet zijn toegestaan binnen de bestemming Agrarisch met Waarden (AW). Binnen de bestemming Agrarisch is op het bouwblok van agrarische bedrijven 1000 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunend glas toegestaan. Via een nadere afweging kan dit oppervlak stapsgewijs vergroot worden tot 2000 m<sup>2</sup> (binnenplanse ontheffing) en tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> (wijziging). In de overige gebiedsbestemmingen zijn teeltondersteunende kassen uitgesloten. Gelet op de landschappelijke impact van kassen op het open landschap is voor deze stapsgewijze regeling - die strenger is dan het provinciale beleid, welk bij recht 5000 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunend glas toestaat - gekozen.

### **6.6 Mestverwerking en biovergisting**

Biomassavergisting, mestbe- en verwerking van eigen producten (mest) danwel waarbij ook producten van derden worden aangevoerd wordt tot 25.000 ton beschouwd als een agrarische nevenactiviteit, die middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.



Grootschaligere initiatieven (betreffende biomassavergistings, mestbe-  
danwel verwerking met een omvang van meer dan 25.000 ton) worden  
niet binnen het bestemmingsplan toegestaan. Hiervoor zal een  
afzonderlijke ruimtelijke ordeningsprocedure moeten worden doorlopen,  
waarin alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de  
voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen kunnen worden.

## **6.7 Agrarische bedrijfswoning**

In principe hebben alle volwaardige agrarische bedrijven recht op één  
bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen worden dan ook positief  
bestemd. De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750  
m<sup>3</sup> (exclusief kelder), tenzij de woning al een grotere omvang heeft.

Uit inventarisatie is gebleken dat alle agrarische bedrijven reeds een  
(eerste) bedrijfswoning hebben. Een tweede agrarische bedrijfswoning is  
in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

### *Afgesplitste eerste en/of tweede agrarische bedrijfswoningen*

In geval van een (legale, dus middels een procedure tot stand gekomen)  
afgesplitste bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf wordt er voor  
gekozen om te bestemmen conform de feitelijke situatie. De bestemming  
van de voormalige bedrijfswoning zal in geval worden omgezet in een  
burgerwoning.

Bij illegale afsplitsing krijgt de woning een agrarische bestemming.

## **6.8 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders**

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt  
een regeling (ontheffing) opgenomen, waarin een aantal  
randvoorwaarden zijn geformuleerd. De regeling ziet er op toe om te  
voorzien in de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers tijdens  
de piekperioden van een bedrijf. De woonvoorzieningen mogen  
structureel van aard zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag  
maximaal 6 maanden per jaar zijn. Het gaat dan om navolgende  
voorzieningen:

- Huisvesting op eigen bedrijf door het verbouwen van een eigen  
bedrijfsgebouw;
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in de eigen  
bedrijfswoning.

De tijdelijke woongelegenheden mogen geen ruimtelijke impact hebben.  
In het buitengebied zijn de volgende vormen van tijdelijke huisvesting  
daarom niet toegestaan:

- Wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in  
buitengebied;
- Woonunits op het eigen bedrijf;

- Huisvesting op vakantieparken en campings;
- Stacaravans op eigen bedrijf;
- Tenten op eigen bedrijf;
- Toercaravans op eigen bedrijf.

Structurele huisvesting in het buitengebied wordt niet rechtstreeks binnen dit plan toegestaan. Hiervoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

## 6.9 Plattelandsvernieuwing

Vanwege de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behouden. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs. De provincie heeft hier ruimtelijke kaders voor geschetst, waar bij de opstelling van dit bestemmingsplan bij is aangesloten. De nevenactiviteiten kunnen worden onderverdeeld in agrarische nevenactiviteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf (verbrede landbouwactiviteiten) en in overige nevenactiviteiten zonder directe relatie met de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

### Verbrede landbouw

Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenactiviteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, mestverwerking en biovergisting (tot 25.000 ton/jaar) en de verkoop van streekelijke producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

Overige nevenactiviteiten zijn bijvoorbeeld recreatieactiviteiten, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is in beginsel op alle agrarische bouwblokken binnen de bestaande bebouwing toegestaan, mits geen afbreuk wordt gedaan aan of aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige waarden. Het realiseren van een verbrede activiteit is geregeld via een binnenplanse ontheffing. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve nevenactiviteiten wordt in beginsel niet toegestaan omdat dit indruist tegen de principes van zuinig ruimtegebruik. Voor activiteiten met een mogelijk grote ruimtelijke impact (bijvoorbeeld mestverwerkings- en biovergistingsinstallaties) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *Toegestane nevenactiviteiten*

- Het verwerken en "aan huis" verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen, direct daaraan gerelateerde producten (branche gerichte producten) of van streekproducten<sup>5</sup> wordt als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf gezien en is op alle agrarische bedrijven toegestaan. Deze activiteiten mogen nadrukkelijk niet de vorm van volwaardige detailhandel aannemen. Dit betekent dat er geen bebouwing voor de verkoopactiviteiten mag worden opgericht en dat de verkoop geen hoofdkomen mag betreffen. Het maximaal voor verkoopdoeleinden 'aan huis' in te richten vloeroppervlak is (bij recht) 100 m<sup>2</sup> per bedrijf.
- Recreatieve nevenfuncties en een zorgboerderij (via een ontheffing) onder de voorwaarde dat de activiteiten kleinschalig blijven (500 m<sup>2</sup> respectievelijk 250 m<sup>2</sup>) en niet het hoofdkomen vormen. Vakantieappartementen zijn toegestaan tot een maximum van vijf per bedrijf, bed & breakfast tot een maximum van 10 bedden. Kleinschalig kamperen wordt als nevenactiviteit toegestaan tot maximaal 20 kampeermiddelen. Voor kleinschalige ondersteunende horeca geldt bij recreatieve nevenfuncties een maximale bedrijfsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, waarvan 30 m<sup>2</sup> inpandig en 70 m<sup>2</sup> in de buitenlucht.
- Semi- en niet-agrarische nevenfuncties zijn (via een ontheffing) uitsluitend binnen de gebieden met een agrarische hoofdfunctie (bestemming Agrarisch) toegestaan. Naast een agrarische tak kan een bedrijf zich bijvoorbeeld op beperkte schaal bezig houden met fokkerij, houderij of stalling van paarden. Ook een vaak voorkomende nevenactiviteit is loonwerk of andere op de agrarische sector gerichte dienstverlening, zoals transport. Deze activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing; nieuwbouw of uitbreiding ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. Daarnaast dient de verkeerssituatie berekend te zijn op deze nevenfuncties, die vaak gepaard gaan met zwaar landbouwverkeer.
- Statische opslag: deze activiteit wordt (bij recht) gebonden aan een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>. Het realiseren van grotere oppervlaktes is gekoppeld aan een ontheffing / wijzigingsprocedure. Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten.
- Via ontheffing zijn in bestaande gebouwen ook zorgverlenende activiteiten als nevenactiviteit toegestaan. Hieraan is een maximaal vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> verbonden. In vrijkomende

<sup>5</sup> Dit betreft producten waarvan de grondstoffen afkomstig zijn uit de streek, waar tevens verwerking van de grondstoffen plaats vindt. De door het ministerie van LNV erkende stichting Streek-eigen Producten Nederland (SPN) kan als landelijke keurmerkorganisatie helpen bepalen wat een streekproduct is en wat niet.

boerderijen is hervestiging van (volwaardige) zorgboerderijen mogelijk (zie hieronder).

#### *Algemene voorwaarden*

Bovenstaande activiteiten dienen in beginsel plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Indien dit niet mogelijk blijkt kan binnen het toegekende bouwvlak tevens uitbreiding van bebouwing danwel nieuwbouw worden toegestaan, hierbij is uitbreiding van het bouwvlak echter niet toegestaan. Maximaal 250 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van de betreffende activiteit, met uitzondering van dagrecreatieve nevenactiviteiten, die tot een omvang van 500 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Er mogen meerdere nevenactiviteiten per locatie worden uitgeoefend, mits de totale omvang niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt<sup>6</sup>. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan. Ook buitenopslag is niet toegestaan. Bovendien dienen parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Tenslotte dienen de nevenfuncties landschappelijk te worden ingepast. Voor bovenstaande nevenfuncties is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Reeds aanwezige nevenactiviteiten op agrarische bedrijven die niet aansluiten bij de bovenstaande voorbeelden vanwege hun functie of omvang (zoals de bestaande locaties waar legale opslag in kassen plaatsvindt) worden specifiek geregeld.

### **6.10 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties**

Als gevolg van diverse ontwikkelingen in de landbouwsector komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Indien hergebruik samen gaat met sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing kan dit bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien kan hergebruik een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen.

Gezien de agrarische hoofdfunctie van het overgrote deel van het buitengebied heeft bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing agrarisch hergebruik de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers nagestreefd.

In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de (ruime) mogelijkheden voor hergebruik van VAB's die in het provinciale beleid zijn opgenomen. Op grond hiervan is hergebruik mogelijk van VAB's buiten bebouwingsconcentraties voor recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle

<sup>6</sup> Bij berekening van de totale omvang van de niet-agrarische nevenactiviteiten hoeft eventueel aanwezige statische opslag niet te worden meegerekend.



bebouwing voor wonen, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier is in het bestemmingsplan bij aangesloten.

Indien agrarisch hergebruik niet mogelijk is, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar op voorwaarde dat overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden is met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' hergebruik van VAB's voor de volgende vormen van bedrijvigheid toegestaan.

#### *1) Recreatieve voorzieningen.*

Voorwaarde is dat een verdere recreatieve ontwikkeling past binnen regionaal recreatiebeleid, ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en aanwezige waarden niet worden aangetast maar versterkt. Bovendien moet de ontwikkeling passen in de uitgangspunten van het provinciale parapluplan, zoals elders in het bestemmingsplan beschreven. Het moet hierbij gaan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies. Daarnaast is speciale aandacht vereist voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Deze voorzieningen zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met een aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie' en 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.

#### *2) Statische opslagactiviteiten*

Opslag van caravans, aanhangers, boten ed. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied.

Hierbij gelden als randvoorwaarden:

- Geen afbreuk aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- Alleen opslag van statische aard<sup>7</sup>;
- Een maximaal vloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen per bouwblok;
- Geen buitenopslag;
- Geen detailhandel;
- Overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt.

<sup>7</sup> Dit betreft goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

De betreffende locatie zal in voorkomende gevallen worden omgezet naar een woonbestemming en worden voorzien van de passende aanduiding.

### *3) Toevoeging van burgerwoningen door splitsing*

In het gehele gebied geldt dat wijziging naar woondoeleinden mogelijk is. Indien een agrariër stopt met zijn bedrijf en er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden geldt de feitelijke situatie vanuit de milieuwetgeving en is sprake van een woning. Met de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij geldt dat omliggende agrarische bedrijven door een dergelijke functiewijziging niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geschaad.

Splitsing van cultuurhistorische waardevolle gebouwen alsmede (woon)boerderijen is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten en dat rekening dient te worden gehouden met geurcontouren. De betreffende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn opgenomen in een bijlage bij de regels. De (woon)boerderijen zijn niet in deze bijlage opgenomen.

### *4) Agrarisch-technische hulpbedrijven*

De landschappelijke impact van dergelijke bedrijven is vaak groot door onder andere opslag van goederen en de verkeersaantrekkende werking. Met name bij loonwerkbedrijven, handelsbedrijven in agrarisch verwante producten etc. dient rekening te worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden in verband met gebruik van relatief grootschalige machines en aan- en afvoer met vrachtwagens.

Vestiging is toegestaan in VAB's binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Buitenopslag is in geen geval toegestaan, tenzij voortvloeiend uit de aard van het bedrijf. Daarnaast mag het ruimte beslag van het nieuw te vestigen bedrijf niet meer bedragen dan het voormalige agrarische bouwblok. Bovendien is een goede inpassing in de omgeving vereist. Tenslotte is voor zover er sprake is van een toenemend aantal verkeersbewegingen, bijvoorbeeld ten behoeve van een veetransportbedrijf, tevens een gunstige ligging langs een regionale verkeersader vereist.

### *5) Agrarisch verwante bedrijven*

Agrarisch verwante bedrijven zijn weliswaar in grote mate ruimtelijk aan het buitengebied gebonden, maar toch veelal op de particuliere sector gericht (bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions). Vestiging is uitsluitend toegestaan in VAB's binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Voorwaarde is dat het bedrijf past in de omgeving. Daarnaast mag het ruimtebeslag van het nieuw te vestigen bedrijf in beginsel niet meer bedragen dan het

voormalige agrarische bouwblok. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf.

Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven kunnen zich niet vestigen op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte.

#### *6) Overige in het buitengebied voorkomende bedrijvigheid*

Met het toestaan van gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in de zin van kleinschalig ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld timmer- of aannemersbedrijven) wordt terughoudend omgegaan. Voorkomen moet worden dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Onder bepaalde randvoorwaarden is de hervestiging van 'startende bedrijven' in VAB's in de bebouwingsconcentraties binnen de bestemming Agrarisch toegestaan. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave '*Bedrijven en milieuzonering*' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt, tenzij het waardevolle bebouwing is;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze functies zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met een aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie' en 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.

#### *Algemene voorwaarden*

De realisering van bovenstaande hergebruiksmogelijkheden mag niet leiden tot een vergroting van het bouwvolume en mag geen onevenredige schade toebrengen aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Tevens mag de realisatie geen onevenredige belemmeringen opwerpen voor omliggende agrarische bedrijven.

Voor de bovenstaande hergebruiksmogelijkheden wordt met uitzondering van 'overige in het buitengebied voorkomende bedrijvigheid' geen concrete maat genoemd. Hiervoor wordt in beginsel een ruime bebouwingsregeling toegepast, in die zin dat gebruik gemaakt kan worden van de bestaande bebouwing, maar dat er altijd sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit laatste geval dient de ondernemer in zijn bedrijfsplan aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, waarbij de overige gebouwen dienen te worden gesloopt. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een passende landschappelijke inpassing. Er wordt derhalve geen maximale maat opgenomen met uitzondering van niet-agrarische bedrijvigheid, waarvoor een maximum van 400 m<sup>2</sup> bij recht is toegestaan.

Per situatie zal een en ander beoordeeld moeten worden. Voor bovenstaande hergebruiksmogelijkheden zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Tot slot dient het hergebruik te zijn afgestemd op de capaciteit van wegen en mogen geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven ontstaan.

## **6.11 Wonen**

*De Paraplunota ruimtelijke ordening geeft een strak kader voor het aantal, de omvang en de uitbreidingsmogelijkheden van burgerwoningen in het buitengebied. Dit kader vormt ook het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Waar het gaat om de toegestane omvang van de woningen in de buitenlinten wordt afgeweken van het provinciale beleid.*

### **6.11.1 Bestaande burgerwoningen**

Door het hergebruik van vrijgekomen boerderijen als woning is de woonfunctie in toenemende mate in het buitengebied aanwezig. Daarnaast is ook bewust een aantal nieuwe burgerwoningen in het buitengebied gebouwd. Burgerwoningen bevinden zich vooral in de aanwezige bebouwingslinten, zoals de Kerklaan, de Lange Broekstraat en de Luiten Ambachtstraat. Vaak bevinden zich tussen de burgerwoningen of in de directe omgeving daarvan nog verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De bestaande woningen in het buitengebied worden positief bestemd middels een bestemmingsvlak. Hierin zijn zowel voor- als achtertuin (indien aanwezig) opgenomen. Er is een differentiatie gehanteerd van bouwzones: per bestemmingsvlak Wonen zijn het bouwvlak van het hoofdgebouw en het bouwvlak van het bijgebouw(en) op de verbeelding aangegeven.



Bij de maatvoering van de woningen wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen die in (het bestemmingsplan voor de) buitenlinten liggen en de woningen in het overige deel van het buitengebied. Voor de maatvoering van de woningen in de buitenlinten geldt dat de maximale inhoud 750 m<sup>3</sup> mag zijn, conform het oude bestemmingsplan voor de buitenlinten. Omdat deze linten in het provinciale beleid (Uitwerkingsplan) zijn aangewezen als stedelijk gebied is hier gekozen voor een ruimere regeling dan de Paraplunota toelaat. In het overige deel van het buitengebied is - conform de Paraplunota - de toegestane omvang van woningen maximaal 600 m<sup>3</sup>. Voor de verbeelding geldt dat de woningen die gelimiteerd zijn op 600 m<sup>3</sup> aangeduid op de verbeelding. De overige (het merendeel) zijn niet aangeduid. Voor deze woningen geldt 750 m<sup>3</sup>.

Verder geldt ten aanzien van alle woningen:

- De bestemmingsvlakken van de woningen zijn toegekend conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond.
- Herbouw van woningen op een andere locatie is alleen toegestaan als dit tot een duidelijke ruimtelijke verbetering leidt (sloop overtollige bijgebouwen, verminderde oppervlakte bebouwing, nabij een andere woning, passende vormgeving) en niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven.
- Bij de sloop van bebouwing kan middels een sloopbonus regeling de bestaande woning worden uitgebreid: per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt.

#### 6.11.2 *Uitbreiding van woningen*

##### *Uitbreiding*

Uit het oogpunt van goede volkshuisvesting is uitbreiding van burgerwoningen via ontheffing toegestaan. Bij de maximale inhoudsmaten worden ondergrondse ruimten niet meegerekend. Vergroting van bestaande woningen en benutting van bijgebouwen is eveneens toegestaan met het oog op het bieden van zorg aan hulpbehoevende ouderen (mantelzorg). Zie hiervoor hoofdstuk 6.15.

#### 6.11.3 *Bijgebouwen*

Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen. De maximale maatvoering daarbij is 75 m<sup>2</sup> (gothoogte maximaal 3,1 m en bouwhoogte maximaal 5 meter). Deze maatvoering is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan voor de buitenlinten en is een fractie strenger dan het provinciale beleid toelaat (80 m<sup>2</sup>).

Qua functie dient het bijgebouw te passen bij de bestemming. Vrijstaande bijgebouwen zijn aangeduid op de verbeelding en uitsluitend ter plaatse van die aanduiding en binnen het bouwvlak toegestaan.

Ook voor bijgebouwen geldt een sloopbonus regeling. Bij sloop van voormalige agrarische bijgebouwen mag 25% worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

#### *6.11.4 Nieuwbouw burgerwoningen / woningsplitsing*

Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is in het algemeen uitgesloten. Alleen onder speciale condities is nieuwbouw aan de orde, onder andere als gevolg van Rood-voor-Groenconstructies, zoals nieuwe landgoederen en/of in geval het bebouwingslint van de Kerklaan<sup>8</sup>. In het bestemmingsplan worden hiervoor geen mogelijkheden geboden. Dit geldt ook voor het realiseren van landgoederen.

Splitsing van de woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en noodzakelijk is ter instandhouding van een cultuurhistorische waarden. Toevoeging van woningen door splitsing van monumentale en/of beeldbepalende boerderijen of van karakteristieke gebouwen die in gebruik waren voor zorg of religieuze doeleinden is daarom toegestaan omdat dit kan bijdragen aan het behoud van deze panden. Er moet op worden toegezien dat uitbreiding van woningen niet plaatsvindt met het oog op (toekomstige) woningsplitsing. Voorwaarden voor woningsplitsing zijn onder meer dat de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot en de (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Bovendien mag geen afbreuk worden gedaan aan de omgevingskwaliteiten. Tot slot dienen vanuit de milieuwetgeving (stank en geluid) geen belemmeringen te bestaan.

#### *6.11.5 Niet-woonfuncties aan huis*

Binnen de woonfunctie bestaat ruimte voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

##### *Beroep aan huis*

Bij burgerwoningen zijn aan huis gebonden beroepen (bijvoorbeeld een éénmans-assurantiekantoor of juridische praktijkruimte) toegestaan mits wonen de hoofdfunctie blijft en de betreffende functie geen belemmeringen voor de omgeving opwerpt.

<sup>8</sup> In het kader van het beleid Buitengebied in Ontwikkeling wordt voor de Kerklaan een visie bebouwingsconcentratie opgesteld die onder zeer strenge voorwaarden (waaronder een financiële tegenprestatie) ruimte kan bieden voor het incidenteel realiseren van nieuwe woningen. Het benutten van deze mogelijkheden dient plaats te vinden via een afzonderlijke planologische procedure.

**Beroep aan huis**

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in

*Bedrijf aan huis*

Ontheffing kan worden verleend voor de uitoefening van bedrijfsfuncties aan huis. Het gaat hierbij om functies die passend zijn binnen de omgeving. Passend is dan dat geen afbreuk wordt gedaan aan het landelijke karakter van de buurt, het woonmilieu en het landschappelijke milieu. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan.

**Bedrijf aan huis**

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in

Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de betreffende woning
- Er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woonmilieu en het landschappelijke milieu
- Er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking; parkeerplaatsen dienen op het huidige perceel gerealiseerd te worden.
- Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- Het mag geen geluidhinderlijke bedrijven betreffen.
- Het vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven mag niet meer bedragen dan  $\frac{1}{3}$  deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woonbebouwing inclusief bijgebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>.
- De activiteiten van de aan-huis-verbonden bedrijven dienen binnen de milieucategorieën 1 of 2 te vallen;
- Tenslotte mag het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf geen publieksaantrekkende werking hebben en dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn vaak verkeersaantrekkend, waarop de wegenstructuur veelal niet is berekend. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Dergelijke activiteiten kunnen leiden tot hinder in het buitengebied en worden dan ook niet toegestaan.

Een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) kan echter doorgaans zonder problemen in een woning plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Dergelijke activiteiten zijn rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De toegestane niet-publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfscategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen. Deze zogenaamde bedrijvenlijst is aangepast op in het buitengebied gewenste bedrijven.

Het is wenselijk om kleinschalige activiteiten aan huis mogelijk te maken. Dit is een laagdrempelige vorm om een nieuw bedrijfje op te starten. Voorkomen moet echter worden dat dergelijke aan huis verbonden activiteiten uitgroeien tot grotere niet-agrarische bedrijven. Als de toegestane oppervlakte niet meer volstaat voor de bedrijfsactiviteit, zal de activiteit niet meer aan huis mogen worden uitgeoefend; in het buitengebied is een toename van het aantal niet-agrarische bedrijven niet gewenst. De gemeente zal derhalve nooit een uitbreiding aan huis toestaan. Als een grotere oppervlakte benodigd is, zal het bedrijf moeten verhuizen naar een geschikte locatie in één van de kernen. Deze regeling is dus duidelijk bedoeld als 'opstapmogelijkheid' voor jonge bedrijven of zeer kleinschalige bedrijven.

#### *6.11.6 Inpandig bouwen*

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan inwoningsmogelijkheden voor zorgbehoevende familieleden. De gemeente komt hierin tegemoet door inwoning binnen de bestaande woning toe te staan. Uitsluitend wanneer daartoe de noodzaak kan worden aangetoond kan de woning in geringe mate worden vergroot of kunnen direct aan het hoofdgebouw vastgebouwde (kleine) bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van inwoning ten behoeve van zorg. Uitbreiding van de woning ten behoeve van inwoning van zorgbehoevenden mag nooit tot gevolg hebben dat er in het buitengebied een nieuwe zelfstandige woning ontstaat, dan wel door geringe bouwkundige aanpassingen kan worden gerealiseerd. Uit de omvang en ruimtelijke indeling van de (extra) woonruimte moet eenduidig blijken dat er uitsluitend sprake is van inwoning en dat er geen zelfstandige (tweede)



Ook aan de overige bestaande, niet aan het buitengebied gebonden bedrijven wordt een strak begrensd bestemmingsvlak om de bestaande voorzieningen toegekend en wordt het bestaande bebouwingsoppervlak vastgelegd in de voorschriften. Via een binnenplanse ontheffing is voor deze bedrijven uitbreiding van 15% van het bestaande bebouwingsoppervlak mogelijk. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als bij de uitbreiding van aan het buitengebied verwante bedrijven

#### 6.13.2 Nieuwe bedrijven

Omdat niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid belastend zijn voor de omliggende waarden en belangen is voorzichtigheid geboden bij het toestaan hiervan. Bedrijven die geen functionele binding hebben met het buitengebied horen in principe thuis binnen de bebouwde kom. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven (op een nieuwe locatie) in het buitengebied is uitgesloten. In het kader van het beleid voor VAB's is de vestiging van niet-agrarische bedrijven in vrijkomende boerderijpanden wel toegestaan (zie ook voorgaande hoofdstukken) in de gebieden met een agrarische hoofdfunctie. Alleen niet-agrarische bedrijven uit de lichtste milieucategorieën (categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven) komen hiervoor in aanmerking.

In de 'bedrijvenlijst' zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die vallen in bedrijfscategorie 1 of 2. In het buitengebied zijn wegen veelal niet berekend op een grote verkeersaantrekkende werking. In de bedrijvenlijst is een kolom opgenomen, de kolom 'verkeer', waarin de verkeersaantrekkende werking wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot 3. Dit houdt het volgende in:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De bedrijfsactiviteiten die ten aanzien van verkeer een 2 of 3 scoren zijn niet toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die hierop een 1 scoren zijn sowieso toegestaan.

Daarnaast is de bedrijvenlijst aangepast op welke functies in het buitengebied binnen de bestemming Bedrijf gewenst zijn. Daarbij zijn de volgende functies niet toegestaan: horeca, zakelijke en persoonlijke dienstverlening, met uitzondering van agrarische dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies. Een aantal van de hiervoor genoemde functies die in de bedrijvenlijst zijn uitgesloten, kunnen als hergebruikfunctie worden mogelijk gemaakt in één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarvoor gelden zulke specifieke criteria dat het niet gewenst is deze functies via een vrij algemene bedrijvenlijst toe te staan.

De bedrijven die dan nog overblijven zijn geselecteerd op gewenstheid in het buitengebied. Hierbij speelt een rol wat de vestigingsmogelijkheden van een bedrijf op een bedrijventerrein zijn. Een overweging hierbij is dat bedrijven die aangemerkt kunnen worden als kleinschalig ambachtelijke bedrijven, mogelijk moeten zijn in het buitengebied.

Gekozen is voor de begrenzing van de categorieën 1 en 2, omdat deze categorieën conform het provinciale beleid niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen.

De gemeente ondersteunt een beperkte uitbreiding van bestaande horecavestigingen voor zover het 'zachte horeca' betreft. 'Zwaardere' vormen van horeca, zoals zalenverhuur of een discotheek, horen vanwege hun bedrijfsmatige karakter en verkeersaantrekkende werking niet thuis in het landelijk gebied en worden in principe uit het buitengebied geweerd.

Nieuwvestiging van horeca-bedrijven wordt niet toegestaan. Wel zijn kleinschalige horecavoorzieningen toegestaan als ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteit (bv. bij maneges). In geval van 'ondersteunende horeca' dienen de horeca-voorzieningen ten dienste te staan voor de hoofdfunctie.

#### **6.13.3 Omschakeling**

Bij bedrijfsbeëindiging wordt gestreefd naar hergebruik door een ter plaatse beter geschikt geachte bestemming (zoals burgerwoning of recreatief gebruik) en sloop van alle overbodige bedrijfsgebouwen.

Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf is omschakeling naar een lichter bedrijf, d.w.z. een bedrijf met eenzelfde milieucategorie, een grondgebonden agrarisch bedrijf danwel een burgerwoning toegestaan in het gehele buitengebied via een wijzigingsbevoegdheid.

### **6.14 Infrastructuur**

De bestaande infrastructuur - waaronder naast alle wegen, vaarwegen, ook (ondergrondse) leidingen etc. - worden conform hun huidige gebruik bestemd. Openbare wegen worden daarbij geclassificeerd in:

- *stroomwegen;*
- *gebiedsontsluitingswegen;*
- *erftoegangswegen.*

Dit onderscheid is met name van belang in het kader van de verkeersveiligheid (Duurzaam Veilig).

### *Bebouwingsvrije zone langs A27 en A59*

Bij nieuwe bouwplannen langs de rijkswegen A27 en A59 dient aan beide zijden van de weg een bebouwingsvrije zone (de zakelijke rechtsstrook van Rijkswaterstaat) gerespecteerd te worden vanwege de verkeersveiligheid en om stedenbouwkundige redenen. De zone bedraagt 75 meter van de rand van de weg. De zone is alleen op de relevante plaatsen op de verbeelding opgenomen. De meeste bestemmingen bieden namelijk geen bouw mogelijkheden, en als er toch bouw mogelijkheden binnen een bestemming zijn, zijn deze doorgaans ingeperkt door een bouwvlak, welke in de meeste gevallen niet binnen 75 meter van één van beide snelwegen gelegen is.

## **6.15 (Mantel)zorgvoorzieningen**

Als gevolg van het sterk toenemende aantal ouderen en de individualisering van de samenleving neemt de vraag naar zorg toe. Tegelijkertijd schiet de zorgsector door personeelstekorten en bezuinigingen tekort. Mede als gevolg van deze ontwikkelingen is de professionele particuliere zorg in opkomst.



### *6.15.1 Zorgconcepten*

Het buitengebied van Geertruidenberg biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten zoals een zorgboerderij of een andere particuliere woon- en zorgvoorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van een kinderopvang. Veelal gaat het hier om een nevenactiviteit op een boerderij.

De gemeente ondersteunt dergelijke initiatieven mits deze kleinschalig zijn c.q. een nevenactiviteit vormen bij de agrarische en/of woonfunctie.

De duurzaamheid als nevenactiviteit dient te worden gegarandeerd om te voorkomen dat er 'plotseling' een grootschalige zorgvoorziening in het buitengebied is. Teneinde een zekere samenhang met de woonkernen te waarborgen, dienen zorgvoorzieningen zich in de nabijheid van de kernen te concentreren (ofwel in de kernrandzone of in de landschapsontwikkelingszone). Dit betekent, dat in veel gevallen geprofiteerd kan worden van de in velerlei opzicht aanwezige voorzieningen in en rond deze kernen.

#### *Mantelzorg / afhankelijke woonruimte*

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevende familieleden, een gehandicapt kind of rustende boer. Mantelzorg is in het gehele buitengebied toegestaan, ongeacht of dit bij een burgerwoning of een (agrarisch) bedrijf is.

#### Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning wordt in het bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan. Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan inwoning in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

#### Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (met eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Onder strikte condities kan aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is. Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op een perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning.

Het kan voorkomen dat meerdere personen van het huishouden het bijgebouw bewonen, terwijl slechts één persoon zorgbehoevend is. Indien geen zorgbehoefte meer aanwezig is (door verhuizing of overlijden), zal de zelfstandige bewoning van het bijgebouw op termijn beëindigd moeten worden. Met de regeling en de vereiste tijdelijkheid zal door de gemeente praktisch en ruimhartig worden omgegaan.

Om per situatie een goede afweging te maken, is deze vorm van mantelzorg aan een nadere afweging (onthefing) gekoppeld.



## 7 BESTEMMINGSREGELING WATER

### 7.1 Inleiding

Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer dient er ruimte te worden gereserveerd voor water. Water vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijk gebied, waarvan landbouw en natuur twee belangrijke voorbeelden zijn. Ook is water van grote invloed op de belevingswaarde van de omgeving.

In het buitengebied zijn vier instanties werkzaam die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn: de gemeente (enkel in overeenstemming met andere waterbeheerders), het waterschap, de waterleiding maatschappij en de provincie (als grondwaterbeheerder). Voor het bestemmingsplan is de verhouding tot het beleid en de regelgeving van de waterschappen van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van waterschappen elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld.

| Ruimtelijke ordening         |                        | Waterhuishouding                     |  | Milieu                            | Plansoort    | Bestuurslaag |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Nota<br>Ruimtelijke ordening |                        | Nota<br>waterhuishouding             |  | Nationaal<br>milieubeleidsplan    | Strategisch  | Rijk         |
|                              |                        | Beheersplan<br>rijkswateren          |  | Nationaal<br>milieuprogramma      | Operationeel | Rijk         |
| Streekplan                   |                        | Provinciaal<br>waterhuishoudingsplan |  | Provinciaal<br>milieubeleidsplan  | Strategisch  | Provincie    |
| Uitwerkings<br>plannen       | Bestemmings<br>plannen | Grondwater-<br>beheersplan           |  | Provinciaal<br>milieuprogramma    | Operationeel | Provincie    |
|                              |                        | Waterbeheersplan                     |  |                                   | Strategisch  | Waterschap   |
|                              |                        | Waterschaps-<br>Keur                 |  |                                   | Operationeel | Waterschap   |
|                              |                        | Peilbesluit                          |  |                                   |              |              |
| Structuur-<br>plan           | Structuur-<br>visie    | Gemeentelijk<br>waterplan            |  | Gemeentelijk<br>milieubeleidsplan | Strategisch  | Gemeente     |
| Bestemmingsplan              |                        |                                      |  | Gemeentelijk<br>roteringsplan     | Operationeel | Gemeente     |

Belangrijkste waterbeheerder in het gebied is het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is beheerder van al het oppervlaktewater binnen haar beheersgebied. Het waterschap werkt aan veilige dijken, een goed waterbeheer en het zuiveren van rioolwater.

De zorg voor de grote rivieren is een taak van Rijkswaterstaat. De zorg voor de kwaliteit van het drinkwater ligt ook niet bij het waterschap, maar bij het waterbedrijf.

### **Watertoets**

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Dit houdt in dat, afgezien van het watertoets proces dat voor het bestemmingsplan buitengebied is doorlopen, voor alle ontheffingen van het bestemmingsplan buitengebied eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan buitengebied.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder) en Rijkswaterstaat (kanalen). Het waterschap coördineert het wateradvies.

De waterparagraaf moet het bewijs leveren dat water inderdaad een volwaardige plaats heeft gekregen in het maken van het ruimtelijk plan. De Paraplunota verplicht de initiatiefnemer om in de waterparagraaf te beschrijven:

- De doorwerking van de wateraspecten in de locatiekeuze, het ontwerp, de (her)inrichting en het beheer van het gebied;
- De wijze waarop de inbreng en het advies van de waterbeheerders is meegenomen;
- De invulling van eventuele mitigatie, compensatie van waterhuishoudkundige effecten;
- De afspraken over de financiering en de uitvoering van de plannen;
- De wijze waarop water doorwerkt in het ruimtelijk plan (water als onderdeel van) bestemming in verbeelding, regels, toelichting en beschrijving op hoofdlijnen).

In het kader van de verplichte "Watertoets" is al in een vroeg stadium contact geweest met het waterschap.

## 7.2 Analyse bestaande situatie

### 7.3 Waterrelevant beleid

Water staat hoog op de politieke agenda. Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen hebben Rijk, provincies, gemeente en waterschappen de bestuurlijke notitie "Waterbeleid voor de 21e eeuw" ondertekend.

Het Rijk geeft met de "Vierde Nota Waterhuishouding" op hoofdlijnen richting aan het waterbeleid. Daarnaast is de implementatie van de Europese "Kaderrichtlijn Water" in de nationale wet- en regelgeving van directe invloed op het gevoerde waterbeleid.

De uiteenlopende doelstellingen zijn uiteindelijk alle terug te voeren op de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Daarbij gelden de volgende basisprincipes voor de ruimtelijke ordening:

#### ***Basisprincipes water***

Behoud en verbetering van de waterkwantiteit volgens het principe:  
*vasthouden – bergen – afvoeren;*

en voor de waterkwaliteit:

*scheiden – schoon houden – schoon maken.*

Vanwege de uiteenlopende belangen van het watersysteem en de grote mate van samenhang tussen de diverse onderdelen er van is een goede afstemming van het beleid en uitvoering essentieel.

Uiteraard is het de bedoeling dat het gemeentelijk beleid en dat van waterschappen en de andere waterbeheerders elkaar ondersteunen. Tegelijk moet worden voorkomen dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerders zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur en de Provinciale milieuverordening van belang. Daarnaast bestaan er vele andere nota's waarin instanties hun visie op het waterbeheer hebben neergelegd.

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het (water)beleid vastgelegd. Voor de concrete beleidsinhoud wordt naar de betreffende nota's zelf verwezen.

Het beleid van de waterschappen beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven. Het waterbeleid is gericht op een zo goed mogelijke waterbeheersing voor de in het gebied aanwezige waterfuncties. Het meest recent is de





partiële herziening op het WaterHuisHoudingsplan2 2003-2006. Deze herziening heeft onder andere de waterfuncties aangepast aan het streekplan 2002. Deze functie-indeling vormt de basis voor het waterschap.

#### **7.4 Afstemming met het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het waterbeleid vastgelegd. Voorkomen moet worden dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerder zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur van het waterschap Brabantse Delta en de Provinciale milieuverordening van belang. Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid en wateroverlast dient er letterlijk en figuurlijk ruimte te worden gereserveerd voor water. Water vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijk gebied, zoals landbouw, natuur en recreatie.

In de regels zijn de, voor het thema water relevante, bestemmingen "water", "waterstaat-waterkering" (dubbelbestemming) en water- en rioolwatertransportleidingen opgenomen. Verder is het artikel in de regels "afstand bebouwing tot wegen en waterlopen" relevant.

##### *7.4.1 Keur oppervlaktewateren*

In het bestemmingsplan zal voor in de Keur genoemde vergunnings- en ontheffingsplichtige zaken geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving. Ook werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een aanlegvergunning. Het bestemmingsplan zal bovendien die ruimte laten die het waterschap nodig heeft om haar beleid te kunnen uitvoeren.

##### *7.4.2 Waterlopen*

Alle hoofdwatergangen (zgn. A-watergangen) in het bestemmingsplan zijn tot "water" bestemd en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden.

Daarnaast worden gronden gelegen tot 5 meter van de insteek van de hoofdwatengang mede bestemd voor waterstaatkundige doeleinden (keurzone). Het is verboden om binnen 5 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bouwconcentraties op te richten, in verband met het beheer van de waterloop. Ter plaatse waar de afstand van de bestaande bebouwing tot hoofdwatergangen minder is dan 5 meter is deze bebouwing gehandhaafd, ervan uitgaande dat ten tijde van realisering van deze gebouwen het waterschap daartoe ontheffing heeft verleend.

De overige (kleinere) watergangen zijn niet als zodanig bestemd.





In de algemene regels is een bepaling "afstand tot waterlopen" relevant.

#### *7.4.3 Waterkeringen*

De diverse waterkeringen (inclusief de beschermingszones) dienen in het bestemmingsplan als "waterstaat-waterkering" te worden opgenomen. Voor de gehele keurzone (kernzone en beschermingszone) van boezemkaden geldt de keur van het Waterschap. Deze bedraagt 5 meter aan twee zijden gerekend vanuit de as van de waterkering. Hierin zijn verbodsbepalingen met betrekking tot graven, bouwen etc. opgenomen.

#### *7.4.4 Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden*

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden worden niet in de Keur beschermd. Hiervoor is het bestemmingsplan dus het primaire instrument. Indien waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals deze in (dubbel)bestemmingen, aanduidingen en zoneringen zijn opgenomen.

#### *7.4.5 Hydrologisch neutraal bouwen*

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ieder ruimtelijk ontwikkelingsplan is uniek. De toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen is dan ook maatwerk. Niet in alle gevallen zullen de algemeen geformuleerde normen toereikend zijn voor de toetsing. Wanneer de situatie zo specifiek is dat met het toepassen van de norm geen recht wordt gedaan aan de gedachte van "niet afwentelen" wordt de ontwikkeling getoetst aan hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgestelde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

#### 7.4.6 Waterstaat – Bergend rivierbed

De voor Waterstaat – Bergend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (Agrarisch) *mede* bestemd voor de berging van water van de Bergsche Maas. Daarom is hier sprake van een dubbelbestemming.

Het bergend rivierbed is als dubbelbestemming opgenomen conform de Beleidslijn grote rivieren (vastgesteld op 4 juli 2006). Deze Beleidslijn heeft als uitgangspunt het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de Beleidslijn mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De Beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het *stroomvoerend rivierbed* betreft gronden die bij extreem hoge afvoer van een rivier onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het *waterbergend rivierbed* betreft de gronden die niet hoeven te dienen als stroomvoerend maar dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren van een rivier. Het met de dubbelbestemming Waterstaat – Bergend rivierbed aangegeven gebied op de verbeelding betreft dus het *waterbergend rivierbed*.

## 8 MILIEU

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. Milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Hierdoor zijn de milieubelangen volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

### 8.1 Voorziene ontwikkelingen

#### *Direct*

Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Naar aanleiding van bouwblokgesprekken is voor verschillende agrarische bedrijven een beperkte uitbreiding of wijziging van het bouwblok voorzien. Het betreft hier een uitbreiding van maximaal 15%. Deze uitbreidingen/wijzigingen zijn getoetst aan de hand van de beschikbare milieuhygiënische informatie, informatie met betrekking tot aanwezige natuurwaarden en informatie met betrekking tot overige waarden (o.a. archeologie).

Grotere uitbreidingen of uitbreidingen in kwetsbare of waardevolle gebieden zijn niet toegestaan. Hiervoor dient een aparte (binnenplanse dan wel buitenplanse) procedure doorlopen te worden.

#### *Bij wijziging*

Naast een aantal ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan direct voorziet zijn een aantal ontwikkelingen mogelijk door middel van een wijzigingsprocedure. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- Binnen agrarisch gebied (AHS): omschakeling en nieuwvestiging naar grondgebonden veehouderij, overig niet-grondgebonden (niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouw) of akkerbouw/ tuinbouw.
- Uitbreiding glastuinbouwbedrijf tot maximaal 3 ha.
- Uitbreiding grondgebonden tot 2 hectare.
- Vergroting intensieve veehouderij tot 2 hectare (indien aangetoond noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn en onderbouwd met de Gezondheids- en Welzijnswet voor Dieren Gwwd)
- Binnen de gebieden met een agrarische hoofdfunctie maximaal 5000 m<sup>2</sup> teeltondersteunend glas.
- Woningplitsing (onder voorwaarden).
- Uitbreiding niet-agrarische bedrijven met 15% van het bestaand bebouwingsoppervlak.

- Nieuwvestiging niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) in vrijgekomen agrarische panden binnen bebouwingsconcentraties.
- mestverwerkings- en biovergistingsinstallaties tot 25.000 ton/jaar.
- Overige activiteiten waaronder agro-toerisme (o.a. minicampings), agrarisch natuurbeheer en de verkoop van streekelijke producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. Overige nevenactiviteiten bijvoorbeeld recreatie en zorgdiensten, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

Alvorens deze wijzigingen kunnen worden geëffectueerd dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

## 8.2 Plan-MER

Op basis van Europese regelgeving is sinds 21 juli 2004 de Europese richtlijn "betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's" (2001/42/EG) van kracht. Het doel van deze zogenaamde 'Strategische Milieu Beoordelings'-richtlijn is om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te geven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. In september 2006 is de SMB-richtlijn, door wijziging van de Wet milieubeheer en de wijziging van het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r. 1994, omgezet in de Nederlandse wet- en regelgeving. Sinds deze wijziging bestaan er twee soorten milieueffectrapportage: het plan-m.e.r. en het besluit-m.e.r.. In de praktijk betekent dit, dat sinds deze wetswijziging niet meer van SMB maar van plan-m.e.r. wordt gesproken.

Het bestemmingsplan buitengebied biedt ten opzichte van het vigerend plan geen verdere uitbreiding van intensieve veehouderijen tenzij het dierenwelzijn dit vereist (zie hoofdstuk 6). Wel is binnen de vigerende bouwblokken ruimte voor uitbreiding/omschakeling van intensieve veehouderijen. Bij een omschakeling kan een projectmer beoordeling noodzakelijk zijn.

Daarnaast bevindt zich in en in de nabijheid van het plangebied de (in voorbereiding zijnde) Natura 2000-gebieden 'Biesbosch' en 'Langstraat'. Op voorhand zijn significante effecten op deze op deze gebieden niet uit te sluiten.

Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan besluitmer- (beoordelings)plichtige activiteiten en significante effecten op Europese Habitatrichtlijn gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten, is dit bestemmingsplan PlanMER-plichtig. De notitie reikwijdte en detailniveau



voor het opstellen van de planMER is separaat bij het voorontwerp ter inzage gelegd.

### 8.3 Geluid

Geluid kan een belasting van het woon-, werk- en recreatie- leefklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden in ieder geval woningen en woonwagenlocaties, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen met de daarbij behorende terreinen. In de natuur zijn met name zoogdieren gevoelig voor verstoring door geluid. Binnen de (verbaal in de regels vastgelegde) geluidszoneringen is in principe geen plaats voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

#### 8.3.1 Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeer geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB en voor agrarisch dienstwoningen (boerderijen) 58 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen met uitzondering van wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

Door de gemeente Geertruidenberg lopen de autosnelwegen A27 en de A59. De wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben 2 x 2 rijstroken. De zone bedraagt 400 meter. Alle overige wegen in het buitengebied zijn ook buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 x 1 rijstroken. De zones voor deze wegen bedraagt 250 meter.

Bij woningsplitsing en nieuwvestiging van bedrijven met bedrijfswoning, dient beoordeeld te worden of deze woning binnen zones van wegen komt te liggen. Is dit het geval dan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Indien de geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde uitkomt dient een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd. Hogere grenswaarden kunnen alleen bij een vaststelling, een herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit worden verkregen. Het bevoegd gezag zijn Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geertruidenberg. Wanneer blijkt dat een hogere grenswaarde benodigd is, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid of van de ontheffing, maar zal een (postzegel)bestemmingsplan of projectbesluit moeten worden.

#### 8.3.2 Stiltegebied

In de provinciale milieuverordening zijn stiltegebieden aangegeven waarbinnen bescherming van het geluidsarme karakter van het gebied wordt nagestreefd ten gunste van ecologische en recreatieve waarden. Binnen de gemeentegrens van de gemeente Geertruidenberg bevindt zich het stiltegebied 'gecombineerde Willemspolder'.



niet meer bedragen dan 50 dB(A). In onderstaande figuren zijn ligging van het bedrijventerrein alsmede de geluidcontour weergegeven.



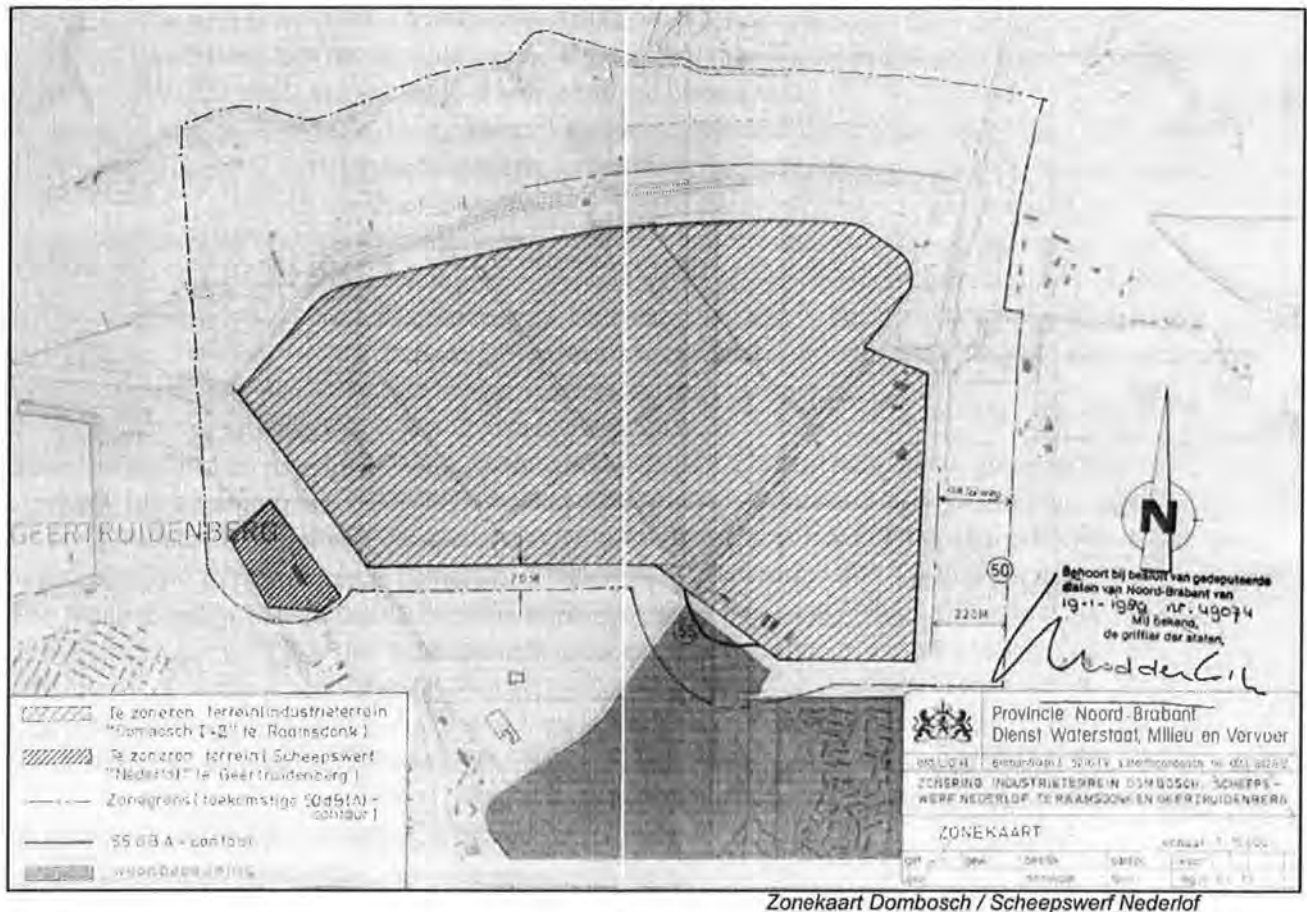
Gezoneerd bedrijventerrein Geertruidenberg-Zuid



Tevens ligt de geluidszone van het gezoneerd bedrijventerrein Dombosch over het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied.



In onderstaand figuur is het gezoneerde bedrijventerrein en de omvang van de zone weergegeven.



Zonekaart Dombosch / Scheepswerk Nederlof

Op de verbeelding en in de regels zijn met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' de 50 dB(A) zones opgenomen waarbinnen geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is vastgesteld.

#### 8.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,



mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

De gemeente Geertruidenberg heeft op dit moment nog geen geurverordening opgesteld. Derhalve gelden de normen zoals geformuleerd in de Wgv. Een geurverordening wordt nog opgesteld. Wel is door het RMB een quick-scan geur opgesteld (RMB, december 2007). Deze quick-scan wordt geactualiseerd. Op basis van deze uitkomsten zal door de gemeente een geurverordening opgesteld.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven (bij wijziging) dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de eisen uit de Wgv (individueel en cumulatief). Ook bij realisering van nieuwe geurgevoelige objecten, bijvoorbeeld woningsplitsing dient beoordeeld te worden of wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv.

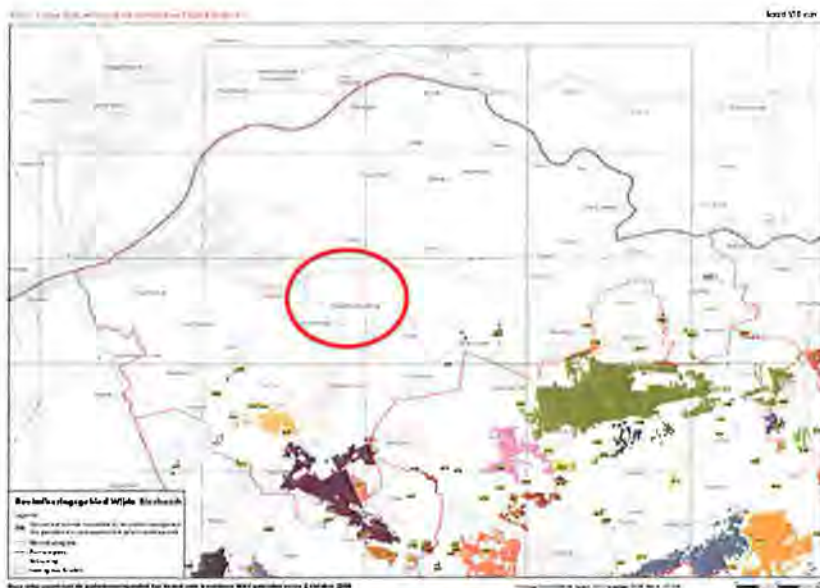
## **8.6 Ammoniak**

Het Nederlandse ammoniakbeleid berust op twee sporen. Het eerste spoor is het gebiedsgerichte spoor. Dit spoor houdt onder andere in dat maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden moeten worden genomen. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet moeten de provincies de meest kwetsbare natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (de zogenaamde zeer kwetsbare gebieden) aanwijzen. In deze zeer kwetsbare gebieden, die gelegen zijn binnen de EHS, en een zone van 250 meter daaromheen gelden beperkingen voor de milieuvergunningverlening aan bedrijven. In de Nota Ruimte is vastgelegd dat met deze uitgangspunten ook bij ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden: "In aanvulling op het generieke ammoniakemissiebeleid worden de meest kwetsbare natuurgebieden door middel van zonering extra beschermd. Daarbij is "nieuwvestiging" van veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding van veehouderijen alleen onder strikte voorwaarden mogelijk (binnen het emissieplafond van de veehouderij)." In de Wav is ook bepaald dat onder bepaalde omstandigheden verdergaande technieken dan de best beschikbare techniek moeten worden toegepast. Dit zal vooral van toepassing zijn op grote intensieve veehouderijen. Naast de Wav is ook de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten

en aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden geldt namelijk een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen. Tot slot biedt ook de Reconstructiewet een kader voor een gebiedsgerichte aanpak van ammoniak.

Het tweede spoor is het generieke spoor. Door middel van het besluit Huisvesting gelden emissie-eisen voor alle stallen. Op den duur zullen alle stallen emissie-arm moeten worden uitgevoerd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest en voor het afdekken van mestbassins. Dit generieke spoor is gericht op het terugdringen van de achtergronddepositie van ammoniak en is voor ruimtelijke ordening minder relevant.

Uit de Atlas Wet ammoniak en veehouderij Noord-Brabant (Besluit 3 oktober 2008)<sup>9</sup> blijkt dat in en om het plangebied geen kwetsbare gebieden liggen in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij.



*Atlas Wet ammoniak en veehouderij Noord-Brabant (Besluit 3 oktober 2008), deelgebied Wijde Biesbosch*

<sup>9</sup> Deze kaartatlas geeft de kaart met zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij weer, zoals die is vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2008. Deze kaart met zeer kwetsbare gebieden wordt ook wel de "nieuwe Wav-kaart" genoemd. Aanleiding voor de nieuwe Wav-kaart is de inwerkingtreding van de wetwijziging Wet ammoniak en veehouderij (Wav) op 1 mei 2007. De Provincie Noord-Brabant heeft de wettelijke criteria vertaald in een aantal afwegingscriteria en heeft vervolgens op basis hiervan een integrale afweging gemaakt voor de aanwijzing van de zeer kwetsbare gebieden. Deze atlas hoort als bijlage bij het definitieve besluit. Met deze atlas biedt de Provincie Noord-Brabant gemeenten, particulieren, terreinbeheerders en andere belanghebbenden duidelijkheid over de ligging van de zeer kwetsbare gebieden. Ook is de 250 meter beschermingszone rond deze zeer kwetsbare gebieden weergegeven.

## 8.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de *circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'* (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire RNVGS regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden.

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de *circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"* uit 1984. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen



in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Voor het transport van brandbare vloeistoffen geldt de circulaire "Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorieën" (1991).

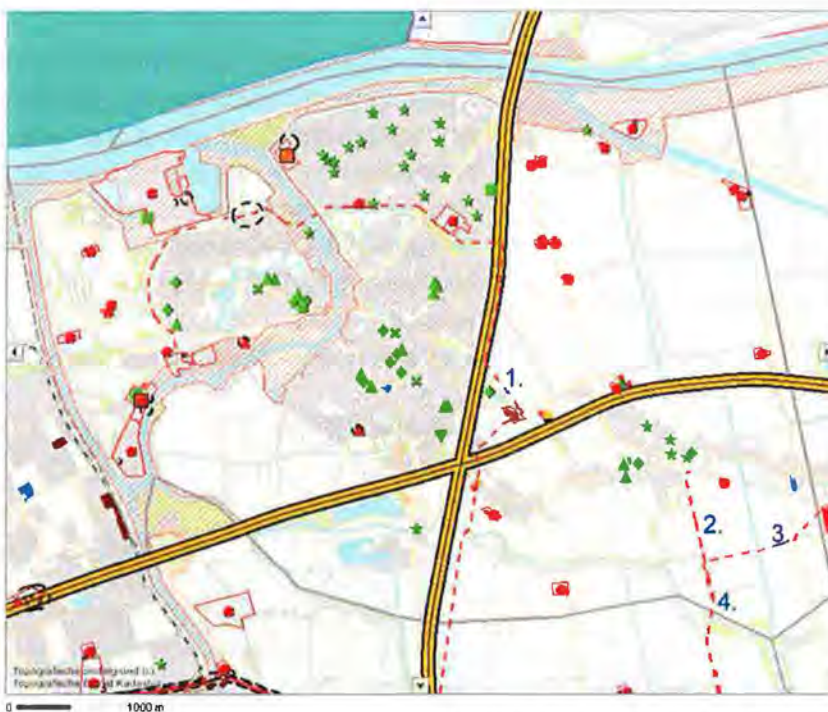
In de loop van 2009/2010 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden. Er wordt vanuit gegaan dat de minimale afstand overeenkomt met het plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar.

Veiligheidsafstanden rondom bovengrondse propaantanks met een maximale inhoud van  $13 \text{ m}^3$  zijn geregeld in paragraaf 3.3.4 van het *Activiteitenbesluit*. In de bijbehorende artikelen zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in acht genomen moeten worden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Bij inrichtingen met grotere propaantanks worden veiligheidsafstanden middels de WM vergunning geregeld.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende aspecten aan de orde:

- Leidingen;
- Risicovolle inrichtingen: LPG-tankstations;
- Propaantanks agrarische bedrijven;
- Transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;

In de onderstaande figuur staat een uitsnede van de risicokaart voor de gemeente Geertruidenberg en omgeving.



Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))



### 8.7.1 Ondergrondse leidingen

De dubbelbestemmingen *Leiding - Gas*, *Leiding - Riool*, *Leiding - Water* hebben betrekking op de diverse in het buitengebied gelegen leidingen. Het gaat om gasleidingen, rioolpersleidingen en watertransportleidingen. De leidingen zijn conform de huidige tracés opgenomen op de verbeelding/ verbeelding met de daarbij behorende vrijwaringszones.

#### *Aardgastransportleidingen*

Voor de gasleiding (*Leiding – Gas*) geldt een toetsingszone die in acht moet worden genomen voor bepaalde nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen (met name indien het nieuwe bebouwing of functieverandering betreft waarbij sprake zal zijn van het regelmatig verblijf grotere aantallen personen).

Deze ontwikkelingen dienen getoetst worden aan de circulaire "Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen" (1984), van het ministerie van VROM, Directoraat-Generaal voor de Milieuhygiëne. Het streven dient er op gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leidingen tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

Voor het transport van brandbare vloeistoffen geldt de circulaire "Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorieën" (1991). Deze circulaire sluit nauw aan bij die voor aardgastransportleidingen. Ook deze circulaire kent het onderscheid tussen een toetsingsafstand en een minimale afstand.

De in voorbereiding zijnde AMvB Buisleidingen sluit aan bij de risicobegrippen zoals deze zijn opgenomen in het BEVI, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de  $10^{-6}$ /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de  $10^{-6}$ /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

Voor deze aardgastransportleidingen gelden de volgende kenmerken:

|    | Type leiding | Ontwerpdruk<br>(bar) | Diameter<br>(inch) | te vervoeren stoffen |
|----|--------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 1. | A-531        | 66.2                 | 18"                | aardgas              |
| 2. | Z-521-01     | 40.0                 | 6"                 | aardgas              |
| 3. | Z-517-01     | 40.0                 | 6"                 | aardgas              |
| 4. | Z-521-03     | 40.0                 | 8"                 | aardgas              |

*Relevante gegevens verschillende ondergrondse aardgas- en brandstofleidingen in het plangebied.*

In de onderstaande tabel zijn de verschillende toetsings- en veiligheidsafstanden weergegeven zoals die gelden voor de verschillende leidingen.

| Type leiding | Toetsingsafstand | Minimale afstand tot woonwijk en bijz. objecten cat. I | Minimale afstand tot incidentele bebouwing en bijz. objecten cat. II | 10 <sup>-6</sup> /jr contour vanuit hart vd leiding (plaatsgebonden risico) | Inventarisatieafstand <sup>10</sup> |
|--------------|------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| A-531        | 60               | 20                                                     | 5                                                                    | 0                                                                           | 240                                 |
| Z-521-01     | 20               | 4                                                      | 4                                                                    | 0                                                                           | 70                                  |
| Z-517-01     | 20               | 4                                                      | 4                                                                    | 0                                                                           | 70                                  |
| Z-521-03     | 20               | 7                                                      | 4                                                                    | 0                                                                           | 95                                  |

*Toetsingsafstand, minimale afstanden (belemmerde strook), en ligging 10<sup>-6</sup>/jr contour in meters rondom verschillende ondergrondse aardgastransportleidingen in het plangebied in meters*

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die leiden tot een toename van personendichtheden binnen het invloedsgebied van de verschillende leidingen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Daarnaast zijn de personendichtheden in het bestemmingsplan buitengebied in het algemeen laag. Het groepsrisico zal dan ook ruim lager liggen dan de oriënterende waarde. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Mocht via het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid het aantal personen binnen het invloedsgebied (inventarisatieafstand) van de leiding toenemen, zal hiervoor het groepsrisico dienen te worden bepaald en verantwoord.

#### *Overige leidingen*

De dubbelbestemmingen *Leiding - Riool* en *Leiding - Water* hebben betrekking op rioolpersleidingen en watertransportleidingen. Watertransportleidingen en rioolwaterpersleidingen zijn binnen het plangebied gelegen. De bij de watertransportleidingen behorende beschermingszones bedragen 3 meter aan weerszijden van de leiding.

De rioolwatertransportleidingen (afvalwaterpersleidingen) zijn eveneens aangeduid. Aan weerszijden van deze leidingen dient rekening te worden gehouden met een beschermingszone van minimaal 5 meter.

Een aanlegvergunning voor grondwerkzaamheden binnen deze beschermingszones voorkomt dat de leidingen kunnen worden aangetast. Er mag evenmin worden gebouwd.

<sup>10</sup> Verondersteld wordt dat het invloedsgebied kleiner of gelijk is aan de inventarisatieafstand.

### 8.7.2 *Transport gevaarlijke stoffen over weg en water*

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 maatgevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

#### *Water*

Het plangebied grenst aan de Amer/Bergse Maas.

Uit de studie ANKER, veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, is gebleken dat langs de Amer/Bergse Maas de  $10^{-6}$ /jr contour niet buiten de over ligt. Ook het groepsrisico blijft ruim beneden de oriënterende waarde.

#### Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

De Amer/Bergse Maas is in het ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen). Dit betekent dat er geen sprake is van een  $10^{-6}$ /jr risicocontour, er geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) en een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.



Vaarwegen met (rood en zwart) en zonder (groen) plasbrandaandachtsgebied

In onderstaande tabel staat een en ander samengevat

|                  | Gebruiksruimte vervoer            |                                                                | Ruimtelijke ordening                      |          |                                                   |
|------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------|
|                  | PR10-6 max                        | GR                                                             | Veiligheids-zones                         | PAG's    | GR                                                |
| Rode vaarwegen   | Op de oeverlijn                   | Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende | Geen; maar niet bouwen in of op het water | 40 meter | Verantwoorden                                     |
| Zwarte vaarwegen | Op de oeverlijn                   | Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende | Geen; maar niet bouwen in of op het water | 25 meter | Verantwoorden indien aantal mensen > 1500 per ha. |
| Groene vaarwegen | Geen PR 10-6 contour op het water | Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende | Geen                                      | Geen     | Geen verantwoording nodig.                        |



### *Weg*

Langs/in het plangebied lopen de volgende wegen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- A27
- A59

In het project Anker is een inventarisatie<sup>11</sup> gemaakt van de omvang van de plaatsgebonden risicocontouren langs de verschillende rijkswegen bij verschillende groeiscenario's. Voor de A27 en A59 geldt dat er in alle onderzochte scenario's geen sprake is van een  $10^{-6}$ /jr contour buiten de weg. Derhalve is voor deze wegen geen veiligheidszone opgenomen op de verbeelding. Tevens blijft voor beide wegen het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde

De omvang van het invloedsgebied<sup>12</sup> (1% letaliteitgrens) bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord.

### Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

In het ontwerp basisnet weg is de A27 aangewezen als een weg met een veiligheidszone en een Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). De maximale  $10^{-6}$ /jr contour zal niet buiten de wegas liggen. Het PAG bedraagt 30 meter. De gemeente moet bij bouwplannen binnen het PAG beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. De A59 is een weg zonder PAG.

Voor de bevoorrading van het LPG station aan de Kerklaan wordt deels gereden over lokale wegen en over de Westtangent. De vervoersomvang zal echter dermate beperkt zijn (minder dan 2300 LPG tankwagens per jaar) dat er geen sprake zal zijn van een relevante  $10^{-6}$ /jr contour<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> *Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen*, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005

<sup>12</sup> Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

<sup>13</sup> Bron: vuistregels externe veiligheid, uit: *Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen*, VNG, 1998.

plaats:

| Hoofdcategorie          | Stof categorie | Jaar 2007 [ / jr ] |
|-------------------------|----------------|--------------------|
| GF: Brandbaar gas       | GF3            | 33                 |
| LF: Brandbaar vloeistof | LF1            | 43                 |
|                         | LF2            | 52                 |

Dit zijn de gegevens voor de Westtangent

Daarnaast zal het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijven. Bij een aantal van 3500 tankwagens per jaar en een tweezijdige bebouwing met een gemiddelde dichtheid van 10 inwoners per hectare zal de oriënterende waarde worden overschreden<sup>5</sup>. Het aantal tankwagens zal hier ruim onder blijven. Wel zal bij realisering van woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten binnen de effectafstand (invloedsgebied) van de transportroute het groepsrisico dienen te worden beoordeeld en zo nodig te worden verantwoord. Voor LPG geldt een effectafstand van 230 meter.

### 8.7.3 Bevi inrichtingen

#### LPG-stations

Binnen of nabij het plangebied bevinden zich de volgende LPG tankstation:

- Texaco Kuipers aan de Parklaan 3. Dit station heeft een vergunde doorzet van 100 m<sup>3</sup>/jr,
- Ekelschot aan de Kerklaan 15B. Dit station heeft een vergunde doorzet van 999 m<sup>3</sup>/jr
- Aan de Centraleweg 2 is ook Texaco gelegen, vergunning voor doorzet van maximaal 500 m<sup>3</sup> per jaar. Ik weet niet of deze ook relevant is voor het plangebied (waarschijnlijk niet), maar Ewald heeft hier gegevens voor in het kader van Gasthuiswaard



10<sup>-6</sup>/jr contouren rondom LPG station Texaco Kuipers aan de Parklaan 3



10<sup>-6</sup>/jr contouren rondom LPG station Ekelschot aan de Kerklaan 15B

Voor nieuwe en bestaande situaties worden verschillende risicocontouren gehanteerd, zoals in onderstaande tabellen is weergegeven.

#### Afstanden tot PR 10<sup>-6</sup> contour in bestaande situaties

| Doorzet per jaar          | Afstand vulpunt | Afstand reservoir | Afstand afleverzuil |
|---------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| 500 - 1000 m <sup>3</sup> | 35 m            | 25 m              | 15 m                |
| < 500 m <sup>3</sup>      | 25 m            | 25 m              | 15 m                |

#### Afstanden tot PR 10<sup>-6</sup> contour in nieuwe situaties

| Doorzet per jaar      | Afstand vulpunt | Afstand reservoir | Afstand afleverzuil |
|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| < 1000 m <sup>3</sup> | 45 m            | 25 m              | 15 m                |

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient uitgegaan te worden van de afstanden geldend voor 'nieuwe situaties'.



Ligging PR contouren Van der Sluijs

De  $10^{-6}$ /jr risicocontouren vallen voor beide station over bestemmingen binnen dit plangebied heen, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht kunnen worden. Derhalve wordt volstaan met het beschrijven van de contouren in de toelichting.

#### Overige Bevi-inrichtingen

Op het industrieterrein 'Zuid' ten noorden van de Donge bevindt zich een BEVI inrichting (Van der Sluijs). De  $10^{-6}$ /jr risicocontour valt deels over het plangebied heen. Ook hiervoor geldt dat binnen dit bestemmingsplan op de bestemming waar deze contour overheen valt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht kunnen worden. Derhalve wordt volstaan met het beschrijven van de contouren in de toelichting.

#### 8.7.4 Propaantanks

De afstanden voor propaantanks ten aanzien van woningen en (beperkt) kwetsbare objecten zijn opgenomen in 3.27 en 3.28 van het activiteitenbesluit. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient hiermee rekening te worden gehouden bij realisering van (beperkt) kwetsbare objecten in de nabijheid van propaantanks.

Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art.3.28, lid 1)

| Propaanreservoir                         | Bevoorrading    |                      |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                          | t/m 5x per jaar | meer dan 5x per jaar |
| t/m 5 m <sup>3</sup>                     | <b>10 meter</b> | <b>20 meter</b>      |
| > 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup> | <b>15 meter</b> | <b>25 meter</b>      |

Veiligheidsafstand indien objecten zelf beschikken over een propaanreservoir (art.3.28, lid 2)

| Propaanreservoir                         | Bevoorrading     |                      |
|------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                          | t/m 5x per jaar  | meer dan 5x per jaar |
| t/m 5 m <sup>3</sup>                     | <b>5 meter</b>   | <b>10 meter</b>      |
| > 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup> | <b>7,5 meter</b> | <b>12,5 meter</b>    |

Veiligheidsafstand indien:

-het gebouw bestemd is voor verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten

-er doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn (art.3.28, lid 3).



| Propanareservoir                         | Veiligheidsafstand |
|------------------------------------------|--------------------|
| t/m 5 m <sup>3</sup>                     | <b>25 meter</b>    |
| > 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup> | <b>50 meter</b>    |

In de tabel is onderscheid gemaakt tussen een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar wat overeenkomt met huishoudelijk gebruik en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar wat overeenkomt met bedrijfsmatig gebruik.

Ook zijn veiligheidsafstanden tot een aantal specifieke kwetsbare objecten opgenomen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat op korte afstand van een propaanreservoir objecten aanwezig zijn met grote bevolkingsdichtheden of objecten met mensen die zich moeilijk zelf kunnen redden.

Conform de risicokaart bevinden zich op de verschillende plaatsen propaantanks in het plangebied.

Zo er sprake is van bestemmingen waar (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden opgericht binnen de betreffende risicocontouren, zijn deze risicocontouren opgenomen op de verbeelding en verwoord in de planregels.

## 8.8 Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied liggen verschillende hoogspanningsleidingen, zie onderstaande figuur.



| Nr. | Leiding            | Spanningniveau | beheerder |
|-----|--------------------|----------------|-----------|
| 1.  | G'berg - Eindhoven | 380 kV         | TenneT    |



|    |                   |        |                   |
|----|-------------------|--------|-------------------|
| 2. | G'berg - Oosteind | 150 kV | Essent Netwerk BV |
| 3. | G'berg - Waalwijk | 150 kV | Essent Netwerk BV |

#### 8.8.1 Gezondheidsrisico's

Met betrekking tot gezondheidsrisico's in relatie tot hoogspanningsleidingen heeft de staatsecretaris van VROM per brief van 29 mei 2006 het volgende advies gegeven:

*"Op basis van het voorgaande adviseer ik u om bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla."*

De betreffende zone is mede afhankelijk van het spanningsniveau van de hoogspanningsleiding. Raadpleging van de netkaart hoogspanningsleidingen van het RIVM leert dat een maximale indicatieve zone van 160 meter aan beide kanten van de hoogspanningsleiding geadviseerd wordt. Onderhavig bestemmingsplan maakt realisering van functies waarbij kinderen langdurig verblijven in een dergelijke zone niet mogelijk.

#### Zakelijk rechtstrook

Op basis van het privaatrecht is er aan weerszijden van een hoogspanningslijn in het algemeen sprake van een zogenaamde zakelijk rechtstrook, waarbinnen een recht van opstal geldt. Dit recht is meestal gevestigd door de beheerder van de hoogspanningslijn, het distributiebedrijf. Als dit het geval is, wijken de belangen van de eigenaar van het terrein voor het belang van de beheerder van de hoogspanningslijn. Naast het recht van opstal voor de elektriciteitsmast op het desbetreffende perceel wordt dan meestal ook bedongen dat er een strook grond aan weerszijden van de lijn moet worden vrijgehouden: de zakelijk rechtstrook. Het recht van opstal bestaat onafhankelijk van de verplichtingen die voortvloeien uit de bouwverordening. In onderling overleg kan de beheerder van een hoogspanningslijn aan de terreineigenaar een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen.

In onderstaande tabel is de omvang van de zakelijke rechtstrook weergegeven voor de verschillende typen hoogspanningsleidingen:

| Nr. | Leiding            | Zakelijke rechtstrook |
|-----|--------------------|-----------------------|
| 1.  | G'berg - Eindhoven | 2 x 39 meter          |
| 2.  | G'berg - Oosteind  | 2 x 20 meter          |
| 3.  | G'berg - Waalwijk  | 2 x 25 meter          |

## 8.9 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Uit gegevens van het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)), blijkt dat voor verschillende gebieden inmiddels bodemonderzoek is uitgevoerd (zie onderstaand figuur).



In de planregels is opgenomen dat bij functiewijziging uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

## 8.10 Overige aspecten

### *Co-vergisting (biovergistingsinstallaties)*

Co-vergisting van mest wordt steeds meer gezien als één van de meest kansrijke opties om enerzijds duurzame energie uit biomassa te produceren en anderzijds mest te verwerken tot een stabiel eindproduct om daarmee de afzet van mest te verbeteren.

Aan het gebruik van een co-vergistingsinstallatie zijn allerlei milieuaspecten verbonden. Alvorens bij wijziging een dergelijke installatie kan worden toegestaan dient te worden aangetoond dat het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast en dat wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en -regelgeving.

## 9 JURIDISCHE TOELICHTING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare

Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

### 9.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2008. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig.

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.



Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2008 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen en wro-zones worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen en zones hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP 2008 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2008 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

#### *Inwerkingtreding*

Om de overgang van een analoge naar een digitale ruimtelijke ordening soepel en verantwoord te laten verlopen, is besloten om het gebruik van de SVBP 2008 pas verplicht te stellen voor bestemmingsplannen die in ontwerp gaan na 1 januari 2010. Dit is van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

## **9.2 Verbeelding**

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

#### **Voorbeeld:**

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende agrarische bouwkavels. Op de verbeelding is de begrenzing van bouwpercelen met een raster met vrij dikke belijningen uitgevoerd. Bij het bepalen van de omvang van de bouwpercelen dient de buitenste grens van de belijning te worden aangehouden.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot

een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De verbeelding omvat een kaart, die bestaat uit een tweetal bladen met tekeningnummers 0779.099-0000.s01 en 0779.099-0000.s02. Op deze bladen zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen

### 9.3 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene ontheffingsregels.;*
- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.*

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In een aantal gevallen is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen. Dit instrument is opgenomen ten behoeve van de bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van ontheffings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een aanlegvergunningstelsel. Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij

door burgemeester en wethouders hiervoor een speciale (aanleg)vergunning hebben afgegeven.

#### **9.4 Wijze van toetsen**

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

##### *Werkwijze*

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de doeleindenomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de doeleinden en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de doeleindenomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bebouwingsregels;
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een aanlegvergunning verplicht is gesteld;
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het College van Burgemeester en Wethouders eventueel nog gebruik kan maken van de aan haar toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen.
7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een ontheffings- dan wel wijzigingsmogelijkheid (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in

dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht toeziet.

#### 9.4.1 *Ter zake deskundige*

Bij enkele bestemmingen dan wel aanduidingen wordt aangegeven dat bij activiteiten waarvoor ontheffing dan wel een aanlegvergunning noodzakelijk is, door burgemeester en wethouders een ter zake deskundige moet worden geraadpleegd ten aanzien van de mogelijke nadelige effecten voor de bestemming of aanduiding. Onder '*ter zake deskundige*' wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennis terrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tot slot geldt als voorwaarde dat de persoon/instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken. Deze deskundige dient te worden ingeschakeld door de initiatiefnemer, die ook de kosten daarvoor draagt.

Voor zover het onderdelen betreft die vooral een milieuhygiënische afweging behelzen, aantasting woon- en leefklimaat en het bepalen of bedrijven vergelijkbaar zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen) behoort de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu tot de mogelijke aanspreekpunten. Wat betreft de archeologische waarden is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de primair aangewezen adviesinstantie.

#### 9.4.2 *Onevenredige aantasting*

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) en de aanlegvergunningbepalingen wordt regelmatig aangegeven dat "geen onevenredige aantasting" van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

##### **Voorbeeld:**

Het kappen van 5 bomen zal binnen een waardevol landschapselement bestaande uit 10 bomen waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.



Wanneer gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt. Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het "inbouwen" is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

#### *Afweging van belangen*

Burgemeester en wethouders mogen zelfstandig afwegen of een aanlegvergunning kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden. Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door groundbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

#### 9.4.3 Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van 'noodzakelijkheid' gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwblokvergroting/verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwblokvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwblok zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwblok wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige. In beginsel wordt hierbij gedacht aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

#### 9.5 Regeling

Voor de inhoudelijke regeling wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de binnen het plangebied voorkomende gebieden en functies zijn bestemd, en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

## 10 HANDHAVING EN UITVOERING

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten

adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

### **10.1 Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving**

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

### **10.2 Financiële uitvoerbaarheid**

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan buitengebied is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen, uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.



---

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Bijlage bij Toelichting** Leden klankbordgroep

## **Leden klankbordgroep**

Gemeente Geertruidenberg  
Wethouder A. van Onzenoort  
Postbus 10001  
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg  
Mevrouw A. den Tenter  
Postbus 10001  
4940 GA RAAMSDONKSVEER

ZLTO  
De heer J. Zijlmans  
Postbus 91  
5000 AM TILBURG

ZLTO  
De heer P. Verschuren  
Postbus 91  
5000 AM TILBURG

Waterschap Brabantse Delta  
De heer B. Bloks  
Postbus 5520  
4801 DZ BREDA

Provincie Noord-Brabant, gebiedscommissie Wijde Biesbosch  
Mevrouw F. Witmer  
Postbus 90151  
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Provincie Noord-Brabant  
Mevrouw I. Slippens  
Postbus 90151  
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Agrarische Natuurvereniging Slagenland  
Mevrouw W. Kamp  
Langeweg 5  
4944 AR RAAMSDONK

Recron  
De heer W. Harmsen  
Postbus 102  
3970 AC DRIEBERGEN

Brabantse Milieufederatie  
Mevrouw H. Gerringa  
Postbus 591  
5000 AN TILBURG

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Regels**

## **Buitengebied Geertruidenberg**



## Inhoudsopgave

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                           | <b>5</b>   |
| Artikel 1 Begrippen                                            | 5          |
| Artikel 2 Wijze van meten                                      | 18         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                           | <b>21</b>  |
| Artikel 3 Agrarisch                                            | 21         |
| Artikel 4 Agrarisch met waarden                                | 45         |
| Artikel 5 Bedrijf                                              | 66         |
| Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf | 74         |
| Artikel 7 Bedrijf - Nutsbedrijf                                | 81         |
| Artikel 8 Bos                                                  | 84         |
| Artikel 9 Gemengd                                              | 87         |
| Artikel 10 Groen                                               | 89         |
| Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing                  | 90         |
| Artikel 12 Horeca                                              | 92         |
| Artikel 13 Kantoor                                             | 95         |
| Artikel 14 Maatschappelijk                                     | 97         |
| Artikel 15 Natuur                                              | 100        |
| Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie                            | 103        |
| Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie                      | 107        |
| Artikel 18 Sport                                               | 111        |
| Artikel 19 Verkeer                                             | 115        |
| Artikel 20 Water                                               | 117        |
| Artikel 21 Wonen                                               | 118        |
| Artikel 22 Leiding - Gas                                       | 127        |
| Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding                   | 128        |
| Artikel 24 Leiding - Riool                                     | 130        |
| Artikel 25 Leiding - Water                                     | 131        |
| Artikel 26 Waarde - Archeologie aandachtsgebied                | 132        |
| Artikel 27 Waarde - Archeologie waardevol gebied               | 135        |
| Artikel 28 Waterstaat - Bergend rivierbed                      | 138        |
| Artikel 29 Waterstaat - Waterkering                            | 139        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                             | <b>141</b> |
| Artikel 30 Anti-dubbeltelregel                                 | 141        |
| Artikel 31 Algemene bouwregels                                 | 141        |
| Artikel 32 Algemene aanduidingsregels                          | 143        |
| Artikel 33 Algemene ontheffingsregels                          | 144        |
| Artikel 34 Algemene wijzigingsregels                           | 144        |
| Artikel 35 Algemene procedureregels                            | 145        |
| Artikel 36 Overige regels                                      | 145        |

|                                                 |                                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>     | <b>147</b>                          |
| Artikel 37 Overgangsrecht                       | 147                                 |
| Artikel 38 Slotregel                            | 148                                 |
| <b>Bijlagen</b>                                 | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| Bijlage 2 Staat van inrichtingen                | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |



## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg van de gemeente Geertruidenberg;

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.099-0000 (blad 1 t/m 2) met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### **1.3      aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.4      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5      afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

#### **1.6      agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

#### **1.7      agrarisch bouwvlak:**

een aanduiding "bouwvlak" binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden;

#### **1.8      agrarisch technisch hulpbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of (medisch) verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, zoals: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven;

#### **1.9      agrarisch verwant bedrijf:**

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen;



**1.10 archeologische waarden:**

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

**1.11 archeologisch deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

**1.12 archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

**1.13 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.14 bed & breakfast:**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

**1.15 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

**1.16 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

**1.17 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

**1.18 bedrijfswoning/ dienstwoning:**

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

**1.19 beperkt kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.20 bestaand:**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt;

**1.24 bos:**

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

**1.25 boerderij(gebouw):**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**1.26 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.28 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.29 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.30 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.31 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.32 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

### **1.33 chalet:**

een gebouw, geen stacaravan en geen (kantoor)units zijnde, zonder vaste fundering, dat dient als een recreatieverblijf en waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

### **1.34 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

### **1.35 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

### **1.36 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.37 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;

### **1.38 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

### **1.39 ecologische verbindingszone:**

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

### **1.40 erftoegangsweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

**1.41 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

**1.42 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:**

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

**1.43 gebiedsontsluitingsweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroombaanfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

**1.44 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.45 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.47 gemengde bedrijven:**

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

**1.48 geomorfologisch:**

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

**1.49 geurgevoelige objecten:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

**1.50 glastuinbouwbedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

**1.51 groepsaccommodatie/logeergebouw:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;



**1.52 – grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

**1.53 hervestiging agrarisch bedrijf:**

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak;

**1.54 hoofdgebouw:**

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.55 houtproductie:**

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

**1.56 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

**1.57 inpandige statische opslag:**

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

**1.58 intensieve veehouderij:**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens pelsdierhouderijen verstaan. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

**1.59 kampeerboerderij:**

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

**1.60 kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.61 kampeerplaats:**

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

**1.62 kampeerterrein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

**1.63 kassen:**

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, zoals het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

**1.64 kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.65 landbouwdieren:**

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.);

**1.66 landschappelijke inpassing:**

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.67 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

**1.68 lawaaisport:**

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

**1.69 legaal:**

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet;

**1.70 loon(werk)bedrijf:**

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

**1.71 manege:**

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

**1.72 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.73 mestbewerking:**

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

**1.74 mestverwerking:**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen;

**1.75 minicamping:**

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

**1.76 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

Nevenactiviteiten: Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.77 nevenactiviteit:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen en die ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;

**1.78 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengendvermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

**1.79 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

**1.80 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:**

de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw bouwvlak, als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf, daar waar nog geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn;

**1.81 omschakeling agrarisch bedrijf:**

het geheel, dan wel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een andere, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm:

1. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
2. een intensieve veehouderij;
3. een combinatiebedrijf;
4. een glastuinbouwbedrijf;
5. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

**1.82 ondersteunende horeca:**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

**1.83 overig niet-grondgebonden bedrijf:**

een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;

**1.84 overkapping/ carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.85 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.86 paardenhouderij:**

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. productiegericht:  
een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. gebruikgericht:  
een sportbedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties;

**1.87 pension:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**1.88 pensionstalling:**

het stallen van paarden van derden;



**1.89 permanente bewoning:**

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

- a. gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) gezin of samenwoning op een wijze, die ingevolge het bepaalde in de Wet (GBA) noopt tot omschrijving in het persoonsregister van de gemeente;
- b. in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden en door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een woonadres als bedoeld in de Wet GBA wordt beschikt;

**1.90 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

**1.91 recreatief medegebruik:**

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

**1.92 recreatiestudio:**

een permanent ter plaatse aanwezig (gedeelte van een) gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

**1.93 recreatiewoning:**

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.94 restaurant:**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

**1.95 rijstrook:**

een begrensde gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

**1.96 risicovolle inrichting:**

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.97 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.98 stacaravan:**

een kampeermiddel in de vorm van een caravan, die ook als hij als een bouwwerk valt aan te merken, niet bouwvergunningsplichtig is;

**1.99 standplaats:**

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

**1.100 statische opslag:**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

**1.101 streekgebonden producten:**

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

**1.102 stroomweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg waarop gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk ononderbroken kan doorstromen;

**1.103 teeltondersteunende kassen:**

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

**1.104 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegekankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig: vraatnetten, boomteelthekken;

**1.105 trekkershut:**

een in hoofdzaak uit hout vervaardigd eenvoudig gebouw geschikt voor overnachtingen door maximaal 4 personen, voor kortstondig verblijf of voor doorreisvakanties;

**1.106 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:**

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

**1.107 tuincentrum:**

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

**1.108 tunnel(kas):**

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

**1.109 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.110 verkoopvloeroppervlak:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.111 vloeroppervlak(te):**

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.112 volkstuinen:**

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

**1.113 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

**1.114 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

**1.115 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

**1.116 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

**1.117 woning/ wooneenheid:**

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

**1.118 (woon)boerderij:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en bedrijfsdeel van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**1.119 woonunit:**

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2      bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.7      bouwhoogte van een antenne-installatie:**

in afwijking van het bepaalde in 2.6 geldt voor de bouwhoogte van een antenne-installatie de volgende wijze van meten:

- a.    ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b.    ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel) antenne-installatie;

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.9      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.10    peil:**

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **2.11 ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.



## **Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels**

### **Artikel 3      Agrarisch**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

##### **3.1.1      Algemeen**

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. behoud en herstel van landschapswaarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. erfbeplanting;
- h. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

##### **3.1.2      Nadere detaillering van de bestemming**

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

#### **a      Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

#### **b      Type agrarisch bedrijf en omschakeling**

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "gemengd" een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een grondgebonden agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "fruitteelt" een fruitteeltbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt" een boomteeltbedrijf.

#### **c      Staat van nevenactiviteiten**

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksvloeroppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan. Voor zover geen opervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum:



| Afkorting | Aanduiding                        | Nevenactiviteit                                                                                                                                                 | Adres               | Huisnummer | Vloeroppervlakte   |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------|
| (sa-2)    | specifieke vorm van agrarisch - 2 | in pandige opslag van diervoeder voor derden                                                                                                                    | Kerklaan            | 6          | 525 m <sup>2</sup> |
| (sa-4)    | specifieke vorm van agrarisch - 4 | loonbedrijf                                                                                                                                                     | Kerklaan            | 15         |                    |
| (sa-5)    | specifieke vorm van agrarisch - 5 | verkoop van aan het agrarisch bedrijf gebonden producten zoals, groente, fruit, potgrond en bloemen, anders dan de op het eigen bedrijf geproduceerde producten | Oosterhout<br>seweg | 24         |                    |

#### **d Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen.
3. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

#### **e Inpandige statische opslag**

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

#### **f Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak". Via ontheffing danwel aanlegvergunning zijn de teeltondersteunende voorzieningen toegestaan buiten de aanduiding "bouwvlak" ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie".

#### **g Landschapswaarden**

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" het beleid is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten;
2. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" het beleid is gericht op bescherming en versterking van landschapswaarden in de vorm van de afwisseling van (kleinschalige) openheid en beplantingselementen alsmede het kleinschalig reliëf. De agrarische productiefunctie dient daarbij behouden te blijven. Daarnaast visueel versterken van historisch patroon, o.a. bestaande uit kreken en oude dijken. Ontwikkeling van recreatief medegebruik en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt nagestreefd, evenals uitbreiding van bestaande recreatieve (verblijfs)voorzieningen;
3. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

#### **h Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **i Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

### **3.2 Bouwregels**

#### **3.2.1 Algemeen**

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### **3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak**

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitbreiding ten behoeve van de intensieve tak niet is toegestaan;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- c. teeltondersteunende kassen;
- d. andere teeltondersteunende voorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

### 3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

| Gebouwen algemeen                                                                                      | Min. | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds                                                                                  |      | 1    |
| bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd |      |      |

| Bedrijfsgebouwen per bouwvlak                                                                                                                          | Min.   | Max.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| goothoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 5,5 m |
| bouwhoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 11 m  |
| dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard | 12°    | 45°   |

| Kassen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw"           | Min.   | Max.   |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|
| goothoogte                                                    | n.v.t. | 4,5 m  |
| bouwhoogte                                                    | n.v.t. | 9 m    |
| afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning) | 25 m   | n.v.t. |

| Teeltondersteunende voorzieningen                             | Min.   | Max.                 |
|---------------------------------------------------------------|--------|----------------------|
| bouwhoogte                                                    | n.v.t. | 2,5 m                |
| oppervlakte teeltondersteunende kassen                        | n.v.t. | 1.000 m <sup>2</sup> |
| afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning) | 25 m   | n.v.t.               |

| Bedrijfswoning                                                                       | Min.   | Max.                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot | n.v.t. | 6 m                                                                                                                                                                                                           |
| bouwhoogte                                                                           | n.v.t. | 10 m                                                                                                                                                                                                          |
| inhoud                                                                               |        | maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt. |

| Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning | Min.   | Max.              |
|--------------------------------------------|--------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning        | n.v.t. | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                                 | n.v.t. | 3,5 m             |
| bouwhoogte                                 | n.v.t. | 6 m               |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>                                       | <b>Max.</b>                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| bouwhoogte mestbassins                                                        | 8,5 m                                                                  |
| bouwhoogte silo's of waterbassins                                             | 15 m                                                                   |
| bouwhoogte erfafscheidingen                                                   | voor de voorgevelrooilijn van de<br>bedrijfswoning: 1 m<br>overig: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen                                    | 3 m                                                                    |
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping                                 | 20 m <sup>2</sup>                                                      |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen<br>gebouwen zijnde                        | 6 m                                                                    |
| sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van<br>bedrijfswoning worden gesitueerd |                                                                        |

### 3.2.4 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 3.2.5 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
  - het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
  - tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
  - overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
- Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.



### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.3.1 *Ontheffing teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 teneinde teeltondersteunende kassen in een grotere oppervlakte toe te staan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 2000 m<sup>2</sup>, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

#### 3.3.2 *Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a sub 3 en 4, alsmede ontheffing als bedoeld in 3.1.2 onder f sub 2 teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke en lage tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie", een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>;
- c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

### 3.3.3 Ontheffing hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a, sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.3.4 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder k teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- d. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- f. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
  2. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
  3. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
  4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 3.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

### 3.3.5 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder d;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>e</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- k. paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
- l. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- m. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- n. een boomteelt- en/of fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "boomteelt" respectievelijk "fruitteelt".

### 3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ontheffing minicampings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder c teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak, of op een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van de aanduiding "bouwvlak" ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- f. gebouwde en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan in de aanwezige gebouwen en met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt benut tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

#### 3.5.2 Ontheffing agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;



- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.5.3 Ontheffing pensionstalling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.5.4 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;

- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.5.5 Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf waarbij deze nevenactiviteit toegestaan is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen toegestaan, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd in 3.1;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 3.7.2 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak"; ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen kan een specifieke aanduiding worden opgenomen waarmee wordt uitgesloten dat er overige bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht;

- c. -voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief productiegerichte paardenhouderijen) en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;  
- een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt b;
- d. uitbreiding ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van milieu- en dierenwelzijnswetgeving. De omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha;
- e. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

### 3.7.3 *Wijziging t.b.v. nieuwvestiging*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf door het opnemen van een aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien de nieuwvestiging plaats vindt ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone", is dit uitsluitend toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf, intensieve veehouderij, een overig niet-grondgebonden bedrijf of paardenhouderij is niet toegestaan;
- c. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van verplaatsing van een agrarisch bedrijf dat op de huidige vestigingslocatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief heeft;
- d. de nieuwvestiging dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- e. uit onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 10 km van de locatie geen reële mogelijkheden zijn voor verplaatsing naar een aanwezig agrarisch bouwblok, aangeduid met "bouwvlak", een voormalige agrarische locatie of een niet-agrarische locatie;
- f. voor de omvang van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:
  - 1. voor grondgebonden agrarische bedrijven is een omvang van 1,5 ha toegestaan;



2. een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt c en d;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

#### 3.7.4 *Wijziging t.b.v. teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde teeltondersteunende kassen in een grotere oppervlakte toe te staan dan via ontheffing, als opgenomen in 3.3.1, mogelijk is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 5000 m<sup>2</sup>, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

#### 3.7.5 *Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. bewerking, verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;

- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.7.6 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 21 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  - 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
  - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;
 

indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- s. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 3.7.7 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. toegestaan zijn de volgende bedrijven:
  - 1. agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
  - 2. agrarische hulp- en nevenbedrijven;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. het is niet toegestaan op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;

- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf;
- s. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 3.7.8 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 21 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 3.7.6 worden uitgevoerd;
- c. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- r. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.



### 3.7.9 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" wijzigen in Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel voor maneges de bestemming Artikel 18 Sport, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie";
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- h. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- i. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup> worden gebruikt;
- j. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- k. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- r. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- s. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

- t. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- u. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- v. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- w. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- x. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel Sport;
- y. de regels van Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel in het geval van een manege Artikel 18 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 3.7.10 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 5 Bedrijf, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 3.7.7 en 3.7.8, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
- c. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met inbeginsel slechts enkele werknemers;
- f. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- i. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- m. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- s. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf;
- t. de regels van Artikel 5 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 3.7.11 *Wijziging t.b.v. minicamping*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een bestaande minicamping voor te zetten tegelijkertijd met een wijziging naar een ander hergebruik, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bestaande minicamping mag worden voortgezet indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van hergebruik, als opgenomen in 3.7.6, 3.7.7 of 3.7.8;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal.

## **Artikel 4      Agrarisch met waarden**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1    Algemeen**

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. erfbeplanting;
- h. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### **4.1.2    Nadere detaillering van de bestemming**

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

##### **a          Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

##### **b          Type agrarisch bedrijf en omschakeling**

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "gemengd" een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een grondgebonden agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak;
- ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt" een boomteeltbedrijf.

##### **c          Ondergeschikte detailhandel**

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen.
3. Maximaal mag 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.



#### **d Inpandige statische opslag**

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

#### **e Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
- b. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" als daarbuiten toegestaan, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied". Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied" of buiten de aanduiding "bouwvlak" is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een ontheffing voor bouwwerken of een aanlegvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde.
- c. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan.

#### **f Landschappelijke waarden**

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied" het gronden betreft die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden enkel hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst;
2. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" het beleid is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten;
3. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

#### **g Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **h Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

### 4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitbreiding ten behoeve van de intensieve tak niet is toegestaan;
- agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

### 4.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

| Gebouwen algemeen                                                                                      | Min. | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds                                                                                  |      | 1    |
| bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd |      |      |

| Bedrijfsgebouwen per bouwvlak                                                                                                                          | Min.   | Max.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| goothoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 5,5 m |
| bouwhoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 11 m  |
| dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard | 12°    | 45°   |

| Kassen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw"           | Min.   | Max.   |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|
| goothoogte                                                    | n.v.t. | 4,5 m  |
| bouwhoogte                                                    | n.v.t. | 9 m    |
| afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning) | 25 m   | n.v.t. |

| Teeltondersteunende voorzieningen | Min.   | Max.  |
|-----------------------------------|--------|-------|
| bouwhoogte                        | n.v.t. | 2,5 m |

| <b>Bedrijfswoning</b>                                                              | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot | n.v.t.      | 6 m                                                                                                                                                                                                 |
| bouwhoogte                                                                         | n.v.t.      | 10 m                                                                                                                                                                                                |
| inhoud                                                                             |             | maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt. |

| <b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning</b> | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>       |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning               | n.v.t.      | 80 m <sup>2</sup> |
| gothoogte                                         | n.v.t.      | 3,5 m             |
| bouwhoogte                                        | n.v.t.      | 6 m               |
| afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning            | n.v.t.      | 15 m              |
| dakhelling                                        | 0°          | 45°               |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>                                        | <b>Max.</b>                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| bouwhoogte mestbassins                                                         | 8,5 m                                                               |
| bouwhoogte silo's of waterbassins                                              | 15 m                                                                |
| bouwhoogte erfafscheidingen                                                    | voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m<br>overig: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen                                     | 3 m                                                                 |
| oppervlakte van een carport c.q. overkapping                                   | 20 m <sup>2</sup>                                                   |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                            | 6 m                                                                 |
| sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van een bedrijfswoning worden gesitueerd |                                                                     |

#### 4.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

#### 4.2.5 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
  - het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
  - nieuwe teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het bouwwerken betreft) niet zijn toegestaan.

- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 4.3.1 Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5 onder a sub 3, alsmede ontheffing als bedoeld in 4.1.2 onder e lid b teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke en lage tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied", een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>;
- c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

#### 4.3.2 Ontheffing bouwhoogte erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5 onder a sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.3.3 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder k teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming paardenbakken toe te staan buiten de aanduiding "bouwvlak", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;



- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- d. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- f. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
  - 2. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
  - 3. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
  - 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  - 2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 4.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

#### 4.3.4 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2.4 onder b. teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. indien sprake is van een geurvoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>e</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- k. paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
- l. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- m. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- n. evenementen;
- o. een boomteelt- en/of fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "boomteelt" respectievelijk "fruitteelt".

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Ontheffing minicampings**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak, of op een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van de aanduiding "bouwvlak" ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- f. gebouwde en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan in de aanwezige gebouwen en met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;

- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt benut tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### *4.5.2 Ontheffing agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b en 4.2.2 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.3 Ontheffing pensionstalling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.4 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;



- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.5 Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf, waarbij deze nevenactiviteit is toegestaan in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen toegestaan, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt; ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

#### 4.5.6 *Ontheffing inpandige statische opslag als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b en 4.2.2 teneinde een grotere oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit inpandige statische opslag toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.7 *Ontheffing van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een aanwezig bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving.

#### 4.5.8 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

#### 4.5.9 Ontheffing opslag gevaarlijke stoffen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder j ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m.

## 4.6 Aanlegvergunning

### 4.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 4.6.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

### 4.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 4.6.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

### 4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.6.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1, nader gedetailleerd in 4.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4. de toetsingscriteria weergegeven.

#### 4.6.4 Schema aanlegvergunningen

| <b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>- de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>het aanbrengen van (infrastructurele) (ondergrondse) leidingen</b>                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;</li> <li>- bij het aanbrengen van bovengrondse leidingen mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> </ul>                                                                                                                       |
| <b>het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter, inclusief boom- en fruitteelt)</b> - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> <li>- ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mogen de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul> |
| <b>het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>het dempen van poelen, sloten en greppels</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"                                                                                                                                                                           | - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>het diepwoelen of -ploegen van de bodem met meer dan 60 cm</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"                                                                                                                                                          | - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>aanbrengen lage en/of hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen</b> ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied", "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterpotentiegebied" dienen de gronden hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mogen de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten niet onevenredig worden aangetast;</li> <li>- ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast</li> </ul> |

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- d. er worden geen publieksgerichte en/of verkeersaantrekkende voorzieningen aangelegd danwel gebouwd;

- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 4.7.2 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- c. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen), alsmede gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, geldt dat vergroting van de aanduiding "bouwvlak" met 15% is toegestaan of tot een omvang van 1,5 ha, als de aanduiding "bouwvlak" na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- d. uitbreiding ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) is niet toegestaan;
- e. een uitbreiding ten behoeve van een overig grondgebonden bedrijf is niet toegestaan;
- f. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de bestemming van de deze bestemming;
- i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;

- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding "bouwvlak" wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 4.7.3 *Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. bewerking, verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.7.4 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 21 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:

1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
  2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
  - h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;  
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
  - i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
  - j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  - k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
  - l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
  - n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
  - o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  - p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
  - q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
  - r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
  - s. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.5 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. toegestaan zijn de volgende bedrijven:
  1. agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
  2. agrarische technische hulp- en nevenbedrijven;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met inbeginsel slechts enkele werknemers;
- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;



- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. het is niet toegestaan op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf;
- s. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.6 *Wijziging t.b.v. inbandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 21 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inbandige statische opslag, teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inbandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 4.7.4 worden uitgevoerd;
- d. het hergebruik voor inbandige opslag dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats; voor de inbandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;

- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- o. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- p. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

#### 4.7.7 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" wijzigen in Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is niet toegestaan;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- h. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- i. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup> worden gebruikt;
- j. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- k. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- r. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- s. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- t. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- u. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- v. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- w. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- x. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie of Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- y. de regels van Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie, worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.8 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 5 Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 4.7.5. en 4.7.6., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

- h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- i. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. er is sprake van een die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 5 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.



## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

##### a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

| Afkorting | Aanduiding                       | Betekenis in regels                                                                                                                            | Straat               | Huisnummer | Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofddactiviteit |
|-----------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| (sb-3)    | specifieke vorm van bedrijf - 3  | sierbestratingsbedrijf en loon- en grondverzetbedrijf                                                                                          | Kerklaan             | 5          |                                                       |
| (sb-4)    | specifieke vorm van bedrijf - 4  | garagebedrijf                                                                                                                                  | Lange Broekstraat    | 5          | 1000 m <sup>2</sup>                                   |
| (sb-5)    | specifieke vorm van bedrijf - 5  | kassenbouwbedrijf                                                                                                                              | Luiten Ambachtstraat | 19B        | 1000 m <sup>2</sup>                                   |
| (sb-7)    | specifieke vorm van bedrijf - 7  | Woninginterieurbouw, houtbewerkingsbedrijf, opslag en verkoop van tuinhout, handelsonderneming in bestratingsmateriaal en een hoveniersbedrijf | Oosterhoutse weg     | 73A t/m D  |                                                       |
| (sb-9)    | specifieke vorm van bedrijf - 9  | onderhoudswerkplaats waterschap Brabantse Delta                                                                                                | Oosterhoutse weg     | 79         | 1100 m <sup>2</sup>                                   |
| (sb-15)   | specifieke vorm van bedrijf - 15 | tankstation, inclusief verkoop LPG, wasstraat, ondergeschikte detailhandel                                                                     | Kerklaan             | 15B        | 1250 m <sup>2</sup>                                   |
| (sb-16)   | specifieke vorm van bedrijf - 16 | tuincentrum                                                                                                                                    | Kerklaan             | 11         | 1300 m <sup>2</sup>                                   |

|         |                                  |                      |                      |          |                     |
|---------|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------|---------------------|
| (sb-17) | specifieke vorm van bedrijf - 17 | aannemingsbedrijf    | Liuten Ambachtstraat | achter 6 | 1500 m <sup>2</sup> |
| (sb-21) | specifieke vorm van bedrijf - 21 | stratenmakersbedrijf | Bergenstraat         | 18       | 600 m <sup>2</sup>  |
| (sb-22) | specifieke vorm van bedrijf - 22 | gronddepot           | Oosterhoutse weg     | ong      |                     |

#### **b Buitenopslag**

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- Buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan.
- De totale stapelhoogte van de buitenopslag van goederen mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **c Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### *5.2.2 Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan.

#### *5.2.3 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 5.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in 5.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

#### 5.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| Gebouwen algemeen                                                                                      | Min. | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds                                                                                  |      | 1    |
| bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd |      |      |

| Bedrijfsgebouwen                                                                                                                                       | Min.   | Max.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| goothoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 5,5 m |
| bouwhoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 8 m   |
| dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard | 12°    | 60°   |

| Bedrijfswoning | Min.   | Max.                                               |
|----------------|--------|----------------------------------------------------|
| goothoogte     | n.v.t. | 6 m                                                |
| bouwhoogte     | n.v.t. | 10 m                                               |
| inhoud         |        | 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen) |

| Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning | Max.              |
|--------------------------------------------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning        | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                                 | 3 m               |
| bouwhoogte                                 | 5,5 m             |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                    | Max.                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>overige: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen          | 3 m                                          |
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping       | 20 m <sup>2</sup>                            |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m                                          |

#### 5.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 5.3 **Ontheffing van de bouwregels**

#### 5.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 5.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 5.2.4 juncto 5.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- f. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

#### 5.3.2 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;



- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder a;
- d. voor (ondersteunende) horeca;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een seksinrichting.
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. risicovolle inrichtingen;
- l. opslag van vuurwerk;
- m. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## 5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 5.5.1 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;

- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.6.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- f. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 5.2;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- m. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

### **5.6.2 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met inbeginsel slechts enkele werknemers;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
- q. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 5.6.3 Wijziging naar Wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- 1. de bestemming Artikel 21 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
- 2. de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden.

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  - 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
  - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m<sup>2</sup>; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning;
  - 2. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden

- gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
  - i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
  - j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  - k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
  - l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 danwel 4.1 omschreven waarden;
  - m. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
  - n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  - o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
  - p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
  - q. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 5.6.4 *Wijziging t.b.v. Groen*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 22" de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van de bestemming met bijbehorende regels als opgenomen in Artikel 10 Groen teneinde het mogelijk te maken de gronden de functie van groenvoorziening te geven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. de noodzaak tot gronddepot is niet meer aanwezig.



## Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven;
  - b. agrarisch technische hulpbedrijven;
  - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

##### a Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven.

| Afkorting | Aanduiding                       | Activiteiten                 | Straat           | Huis-nummer | Bebouwde oppervlakte |
|-----------|----------------------------------|------------------------------|------------------|-------------|----------------------|
| (sb-1)    | specifieke vorm van bedrijf - 1  | loon- en grondverzet bedrijf | Kartuizerstraat  | 75          | 1100 m <sup>2</sup>  |
| (sb-14)   | specifieke vorm van bedrijf - 14 | loon- en grondverzet bedrijf | Werfkampense weg | 12          | 2500 m <sup>2</sup>  |

##### b Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

1. Buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan.
2. De totale stapelhoogte van de buitenopslag van goederen mag niet meer bedragen dan 4 m.

##### c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

#### 6.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding.

### 6.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 6.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven in 6.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

### 6.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| Gebouwen algemeen                                                                                      | Min. | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds                                                                                  |      | 1    |
| bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd |      |      |

| Bedrijfsgebouwen                                                                                                                                       | Min.   | Max.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| goothoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 5,5 m |
| bouwhoogte                                                                                                                                             | n.v.t. | 11 m  |
| dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard | 12°    | 60°   |

| Bedrijfswoning | Min.   | Max.                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| goothoogte     | n.v.t. | 6 m                                                                                                                                                                                                            |
| bouwhoogte     | n.v.t. | 10 m                                                                                                                                                                                                           |
| inhoud         |        | maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmas sa daarvan als maximum geldt. |

| Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning | Max.              |
|--------------------------------------------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning        | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                                 | 3,5 m             |
| bouwhoogte                                 | 6 m               |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>             | <b>Max.</b>                                  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>overige: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen          | 3 m                                          |
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping       | 20 m <sup>2</sup>                            |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m                                          |

#### 6.2.6 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 6.3 **Ontheffing van de bouwregels**

#### 6.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 6.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 6.2.4 juncto 6.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;
- door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

#### 6.3.2 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning

- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **6.4.1 Strijdig gebruik**

n aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder a;
- d. voor (ondersteunende) horeca;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een seksinrichting.
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. risicovolle inrichtingen;
- l. opslag van vuurwerk;
- m. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.

#### **6.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### **6.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;



- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.6.1 *Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde van waardevol pand of een rijksmonument) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- l. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

### 6.6.2 *Wijziging naar Wonen/woningplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in

1. de bestemming Artikel 21 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
2. eventueel de aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden.

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  - 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
  - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m<sup>2</sup>; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning;
  - 2. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
  - 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- i. de aanduiding "bouwvlak" ten behoeve van het bedrijf wordt verwijderd;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- l. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- o. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- p. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- s. de regels van Artikel 21 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 6.6.3 *Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van de bestemming met bijbehorende regels als opgenomen in Artikel 3 Agrarisch teneinde ter plaatse van het bestemmingsvlak een aanduiding "bouwvlak" op te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vindt uitsluitend plaats binnen de AHS-landbouw;
- b. het betreft uitsluitend een grondgebonden bedrijf;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

- d. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" bedraagt maximaal 2 ha;
- e. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- f. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- i. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- q. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

## Artikel 7      Bedrijf - Nutsbedrijf

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1    Algemeen

De voor Bedrijf - Nutsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
  - b. nutsbedrijven;
  - c. doeleinden ten dienste van de bacteriologische bescherming van het grondwater;
  - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 7.1.2    Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

##### a      Staat van nutsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de nutsbedrijven genoemd in de navolgende Staat van nutsbedrijven:

| Afkorting | Aanduiding                           | Nutsbedrijf       | Adres             | Huis-nummer | Bebouwde oppervlakte                                       |
|-----------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| (sb-n2)   | specifieke vorm van bedrijf - nuts 2 | transformator     | Korte Broekstraat | 11A         |                                                            |
| (sb-n3)   | specifieke vorm van bedrijf - nuts 3 | gasstation        | Parallelweg       | 3           |                                                            |
| (sb-n4)   | specifieke vorm van bedrijf - nuts 4 | gemaal            | Aanwassenweg      | 2           | gemaal 320 m <sup>2</sup> , opslagloods 100 m <sup>2</sup> |
| (sb-n5)   | specifieke vorm van bedrijf - nuts 5 | Bergbezink-bassin | Landonk           | ong         |                                                            |

##### b      Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1    Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### 7.2.2    Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

#### 7.2.3    Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".



#### 7.2.4 Bebouwde oppervlakte

De in de Staat van nutsbedrijven als opgenomen in 7.1.2 onder a aangegeven bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet worden overschreden. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

#### 7.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken, behorende bij de functies als opgenomen in de Staat van nutsbedrijven in 7.1.2 onder a, dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| Bedrijfsgebouwen | Min.   | Max.   |
|------------------|--------|--------|
| goothoogte       | n.v.t. | 6      |
| bouwhoogte       | n.v.t. | 17,5 m |
| dakhelling       | 12°    | 45°    |

| Bedrijfswoning | Min.   | Max.                                                        |
|----------------|--------|-------------------------------------------------------------|
| goothoogte     | n.v.t. | 4 m                                                         |
| bouwhoogte     | n.v.t. | 10 m                                                        |
| inhoud         |        | maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen) |

| Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning | Max.              |
|--------------------------------------------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning        | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                                 | 3,5 m             |
| bouwhoogte                                 | 6 m               |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                    | Max.                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>overige: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen          | 3 m                                          |
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping       | 20 m <sup>2</sup>                            |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m                                          |

#### 7.2.6 Maatvoeringseisen (kleine) nutsvoorzieningen

In afwijking van het bovenstaande geldt voor de bouwwerken in de vorm van kleine nutsvoorzieningen, die niet zijn genoemd in de Staat van nutsbedrijven in 7.1.2 onder a, de volgende maatvoeringseisen:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m<sup>2</sup>.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.3.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting;
- f. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- g. een risicovolle inrichting;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.

### **7.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **7.4.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **Artikel 8      Bos**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *8.1.1    Algemeen*

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
  - c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
  - d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
  - e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
  - f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - g. extensief recreatief medegebruik;
  - h. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 8.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *8.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

##### **a      Verhouding tussen de doeleinden**

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

##### **b      Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

##### **c      Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bestaande gebouwen, ten dienste van deze bestemming.

#### *8.2.2    Bestaande gebouwen*

Uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

#### **8.2.3 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.3.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

### **8.4 Aanlegvergunning**

#### **8.4.1 Aanlegvergunningplicht**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 8.4.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### **8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### **8.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden**

De in 8.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 8.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 8.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.



#### 8.4.4 Schema aanlegvergunning

| <b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>                                                        | <b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;</li> <li>- de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord; er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding;</li> </ul> |
| het egaliseren, vergraven of ophogen van de bodem                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanwezige reliëf mag niet worden aangetast;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |
| het verwijderen, kappen of rooien van bos, anders dan bij wijze van verzorging, danwel voor de houtproductie | <ul style="list-style-type: none"> <li>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van landschapswaarden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Artikel 9 Gemengd

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemeen

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gemengde bedrijven;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

##### a Staat van gemengde bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van gemengde bedrijven:

| Afkort<br>ing | Aanduiding                            | Betekenis in<br>regels                                                                                           | Straat                  | Huis<br>num<br>mer | Bebouwde<br>oppervlakte<br>gemengd<br>bedrijf | Afwijkende<br>maatvoeringseis                                                                                                          |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (sgd-1)       | specifieke<br>vorm van<br>gemengd - 1 | kunstuitleen,<br>bestaande uit<br>advisering,<br>dienstverlening,<br>detailhandel en<br>bijbehorende<br>kantoren | Ooster<br>houtse<br>weg | 18                 | 1200 m <sup>2</sup>                           | ter plaatse van de<br>aanduiding<br>"maximale<br>bouwhoogte (m)"<br>geldt de<br>aangeduide<br>bouwhoogte als<br>maximale<br>bouwhoogte |

##### b Buitenopslag

- a. Buitenopslag is niet toegestaan.

##### c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

#### 9.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### 9.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 9.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van gemengde bedrijven in 9.1.2 onder a.

#### 9.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| Gebouwen algemeen     | Min. | Max. |
|-----------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds |      | 1    |

| Bedrijfsgebouwen | Min.   | Max. |
|------------------|--------|------|
| bouwhoogte       | n.v.t. | 5 m  |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                    | Max.                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | voor voorgevelrooilijn: 1 m;<br>overige: 2 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen          | 3 m                                          |
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping       | 20 m <sup>2</sup>                            |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6 m                                          |

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van gemengde bedrijven in 9.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

#### 9.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- zelfstandige kantoren;
- detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 9.1.2 onder a;
- voor (ondersteunende) horeca;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- woondoeleinden;
- het bewonen van bedrijfsruimte;
- een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- een seksinrichting.
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>e</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## **Artikel 10    Groen**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *10.1.1 Algemeen*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
  - b. parken;
  - c. groenvoorziening;
  - d. speelvoorzieningen;
  - e. hondenuitlaatplaats;
  - f. beplanting;
  - g. voet- en fietspaden;
  - h. beeldende kunstwerken;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. geluidwerende voorzieningen;
  - k. in- en uitritten;
  - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 10.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

##### **a        In- en uitritten**

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

### **10.2    Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **10.3    Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen.



## **Artikel 11      Groen - Landschappelijke inpassing**

### **11.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *11.1.1 Algemeen*

De voor Groen - Landschappelijke inpassing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - c. extensief recreatief medegebruik;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *11.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

##### **a      Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **11.2      Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

### **11.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *11.3.1 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 11.4.4.

### **11.4      Aanlegvergunning**

#### *11.4.1 Aanlegvergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 11.4.4 aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 11.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 11.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 11.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 11.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 11.4.4 Schema aanlegvergunning

| Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden                                  | Criteria voor verlening van de aanlegvergunning                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang | de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing; |
| het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang                  | het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;                                      |

### 11.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 11.5.1 Wijziging naar Agrarische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" in een aangrenzende Agrarische bestemming mogelijk te maken, zoals opgenomen in 3.7.2 of 4.7.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" zal gepaard gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe wordt de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing opgenomen;
- de regels van Artikel 3 Agrarisch respectievelijk Artikel 4 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

## Artikel 12 Horeca

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 12.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

##### a Staat van horecafuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van horecafuncties:

| Afkorting | Aanduiding                     | Functie    | Adres           | Huisnummer | Bebouwde oppervlakte |
|-----------|--------------------------------|------------|-----------------|------------|----------------------|
| (sh-1)    | specifieke vorm van horeca - 1 | restaurant | Oosterhoutseweg | 1          | 250 m <sup>2</sup>   |

##### b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 12.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak".

#### 12.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 12.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in 12.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

#### 12.2.5 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| Gebouwen algemeen                                                                                      | Min. | Max. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| bouwlagen ondergronds                                                                                  |      | 1    |
| bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd |      |      |

| Hoofdgebouwen                | Min. | Max.      |
|------------------------------|------|-----------|
| goothoogte                   |      | max 5,5 m |
| bouwhoogte                   |      | max 10 m  |
| afstand tot de as van de weg | 15 m |           |

| Bijgebouwen              | Min. | Max.              |
|--------------------------|------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte |      | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte               |      | 3 m               |
| bouwhoogte               |      | 6 m               |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                    | Max.                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | 1 m voor voorgevel; elders 2 m |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 5,5 m                          |
| bouwhoogte overkappingen                            | 3 m                            |
| oppervlakte overkappingen                           | 20 m <sup>2</sup>              |

### 12.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 12.3.1 Ontheffing oppervlakte bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 12.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 12.2.4 juncto 12.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- de belangen van de andere omliggendefuncties worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;



- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekelgen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### 12.4.1 *Strijdig gebruik*

n aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting.

## Artikel 13 Kantoor

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Algemeen

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoordeeleinden;
  - tuinen, erven en verhardingen;
  - parkeervoorzieningen;
  - groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
  - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 13.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 13.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

##### a Staat van kantoorfuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van kantoorfuncties:

| Afkorting | Aanduiding                      | Activiteiten | Straat            | Huisnummer | Bebouwde oppervlakte kantooractiviteit | Afwijkende goothoogte | Afwijkende bouwhoogte |
|-----------|---------------------------------|--------------|-------------------|------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (sk-1)    | specifieke vorm van kantoor - 1 | kantoor      | Korte Broekstraat | 2A         | 300 m <sup>2</sup>                     |                       |                       |

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 13.2.2 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 13.2.3 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### 13.2.4 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van kantoorfuncties in 13.1.2 onder a.

#### 13.2.5 *Maatvoeringseisen algemeen*

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| <b>Hoofdgebouwen</b> |           |
|----------------------|-----------|
| goothoogte           | max 5,5 m |
| bouwhoogte           | max 10 m  |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>             | <b>Max.</b>                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | 1 m voor voorgevel; elders 2 m |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 5,5 m                          |
| bouwhoogte overkappingen                            | 3 m                            |
| oppervlakte overkappingen                           | 20 m <sup>2</sup>              |

### 13.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 13.3.1 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een seksinrichting.

## Artikel 14 Maatschappelijk

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
  - tuinen, erven en verhardingen;
  - parkeervoorzieningen;
  - groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
  - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 14.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 14.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 14.1.1:

##### a Staat van maatschappelijke functies

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke functies:

| Afkorting | Aanduiding                              | Activiteiten                                  | Straat      | Huis-nummer     | Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit | Afwijkende goothoogte   | Afwijkende bouwhoogte   |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|-----------------|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| (sm-1)    | specifieke vorm van maatschappelijk - 1 | kerk, alsmede expositie s en zaalaccommodatie | Kerklaan    | 2 en 4          |                                                      | niet hoger dan bestaand | niet hoger dan bestaand |
| (sm-2)    | specifieke vorm van maatschappelijk - 2 | Begraafplaats                                 | Kerklaan    | 4A              | 100 m <sup>2</sup>                                   |                         |                         |
| (sm-3)    | specifieke vorm van maatschappelijk - 3 | zorgcomplex met zorgappartementen             | Kloosterweg | 1               | 4000 m <sup>2</sup>                                  | 11 m                    | 19 m                    |
| (sm-5)    | specifieke vorm van maatschappelijk - 5 | scouting                                      | Kerklaan    | ong naast nr 20 | 500 m <sup>2</sup>                                   | 3 m                     | 3 m                     |



## **b Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

## **14.2 Bouwregels**

### **14.2.1 Toegestane bebouwing**

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

### **14.2.2 Bouwvlak**

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### **14.2.3 Bedrijfswoning**

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

### **14.2.4 Bebouwde oppervlakte**

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van maatschappelijke functies in 14.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

### **14.2.5 Maatvoeringseisen algemeen**

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| <b>Hoofdgebouwen</b> |           |
|----------------------|-----------|
| goothoogte           | max 5,5 m |
| bouwhoogte           | max 10 m  |

| <b>Bedrijfswoning</b> | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                                    |
|-----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|
| goothoogte            | n.v.t.      | 5,5 m                                                          |
| bouwhoogte            | n.v.t.      | 10 m                                                           |
| inhoud                |             | maximaal 750 m <sup>3</sup><br>(incl. aangebouwde bijgebouwen) |

| <b>Vrijstaande bijgebouwen</b> | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>       |
|--------------------------------|-------------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte       |             | 80 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                     |             | 3 m               |
| bouwhoogte                     |             | 5,5 m             |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>             | <b>Max.</b>                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | 1 m voor voorgevel; elders 2 m |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 5,5 m                          |
| bouwhoogte overkappingen                            | 3 m                            |
| oppervlakte overkappingen                           | 20 m <sup>2</sup>              |

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van maatschappelijke functies in 14.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### **14.2.6 Herbouw bedrijfswoning**

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.3.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstellen:

- a. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane (bedrijf)swoningen;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting.

### **14.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **14.4.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.3.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **Artikel 15     Natuur**

### **15.1     Bestemmingsomschrijving**

#### *15.1.1   Algemeen*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en natuur;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
  - c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
  - d. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - f. extensief recreatief medegebruik;
  - g. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 15.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *15.1.2   Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 15.1.1:

##### **a            Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

##### **b            Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **15.2     Bouwregels**

#### *15.2.1   Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

#### *15.2.2   Maatvoering*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **15.3.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- e. het dempen van poelen, sloten en greppels.

### **15.4 Aanlegvergunning**

#### **15.4.1 Aanlegvergunningplicht**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 15.4.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### **15.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 15.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### **15.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden**

De in 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 15.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 15.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 15.4.4 Schema aanlegvergunningen

| <b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>                          | <b>criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;</li> </ul>                                                                                             |
| <b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;</li> <li>- de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</li> </ul> |
| <b>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;</li> </ul>                                                                                                                                                                                         |
| <b>het verwijderen, kappen of rooien van bomen of opgaande beplanting</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |



## Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

#### 16.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en overeenkomstig de in 16.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 16.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

##### a Staat van dagrecreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van dagrecreatieve voorzieningen:

| Afkorting | Aanduiding                        | Activiteiten                                                                                                        | Straat           | Huisnummer | Bebouwde oppervlakte                                     | Afwijkende goot-hoogte | Afwijkende bouwhoogte |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| (sr-2)    | specifieke vorm van recreatie - 2 | groothandel en detailhandel (max 50 m <sup>2</sup> ) in watersportartikelen zonder motoren met buitenopslag hiervan | Oosterhoutse weg | 20         | 1000 m <sup>2</sup>                                      | 4 m                    | 8 m, lichtmasten 5 m  |
| (sr-3)    | specifieke vorm van recreatie - 3 | volkstuinten                                                                                                        |                  |            | 5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 3" | 2,5 m                  | 5 m                   |
| (sr-4)    | specifieke vorm van recreatie - 4 | volkstuinten                                                                                                        |                  |            | 5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 4" | 2,5 m                  | 5 m                   |
| (sr-6)    | specifieke vorm van recreatie - 6 | volkstuinten                                                                                                        |                  |            | 5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 6" | 2,5 m                  | 5 m                   |

## **b Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

## **16.2 Bouwregels**

### **16.2.1 Toegestane bebouwing**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

### **16.2.2 Bouwvlak**

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### **16.2.3 Bedrijfswoning**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

### **16.2.4 Bebouwde oppervlakte**

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van dagrecreatieve voorzieningen in 16.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

### **16.2.5 Maatvoeringseisen**

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

| <b>Bedrijfsgebouwen</b>                             | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| goothoogte                                          | n.v.t.      | zie 16.1.2 onder a                                     |
| bouwhoogte                                          | n.v.t.      | zie 16.1.2 onder a                                     |
| <b>Bedrijfswoning</b>                               | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
| goothoogte                                          | n.v.t.      | 5,5 m                                                  |
| bouwhoogte                                          | n.v.t.      | 10 m                                                   |
| inhoud                                              |             | max 500 m <sup>3</sup> , incl. aangebouwde bijgebouwen |
| <b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b>           | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
| gezamenlijke oppervlakte per woning                 | n.v.t.      | 80 m <sup>2</sup>                                      |
| goothoogte                                          | n.v.t.      | 3 m                                                    |
| bouwhoogte                                          | n.v.t.      | 5,5 m                                                  |
| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>             |             | <b>Max.</b>                                            |
| bouwhoogte erfafscheidingen                         |             | max. 2,5 m                                             |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde |             | max. 3 m                                               |

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van dagrecreatieve voorzieningen in 16.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### **16.2.6 Herbouw bedrijfswoning**

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### **16.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **16.3.1 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 16.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **16.4.1 Strijdig gebruik**

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 16.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## 16.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 16.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

#### 17.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 17.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 17.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 17.1.1:

##### a Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen:

| Afkorting | Aanduiding                        | Activiteiten                            | Straat  | Huis nummer | Bebouwde oppervlakte | Afwijkende goothoogte | Afwijkende bouwhoogte |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| (sr-1)    | specifieke vorm van recreatie - 1 | kampeerterrein, nader opgenomen onder b | Zijlweg | 1           | zie 17.2.6           | zie 17.2.6            | zie 17.2.6            |

##### b Voorzieningen recreatiecentrum Hermenzeil

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1", te weten recreatiecentrum Hermenzeil, zijn de volgende voorzieningen toegestaan:

1. ten behoeve van het kampeerterrein:
    - a. maximaal 40 standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen;
    - b. maximaal 40 chalets;
    - c. 20 trekkershutten;
  2. maximaal 3 recreatiestudio's bestemd voor de verhuur ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 5";
  3. detailhandel in watersportartikelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
  4. bemiddeling, aan- en verkoop van jachten, boten, motoren e.d.;
  5. een café-restaurant, met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
  6. watersportactiviteiten, waaronder surfen, kanoën en waterskiën;
  7. minimaal 200 parkeerplaatsen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals een opslagloods, sanitaire voorzieningen, beheersgebouwen ten dienste van het recreatiecentrum en de watersport, een spuitinrichting en recreatieruimten.



### c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

### 17.2.2 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 17.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

### 17.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen in 17.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

### 17.2.5 Maatvoeringseisen

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

| <b>Bedrijfsgebouwen</b>                   | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| goothoogte                                | n.v.t.      | 4 m                                                    |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 10 m                                                   |
| <b>Bedrijfswoning</b>                     | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
| goothoogte                                | n.v.t.      | 5,5 m                                                  |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 10 m                                                   |
| inhoud                                    |             | max 750 m <sup>3</sup> , incl. aangebouwde bijgebouwen |
| <b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b> | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                            |
| gezamenlijke oppervlakte per woning       | n.v.t.      | 80 m <sup>2</sup>                                      |
| goothoogte                                | n.v.t.      | 3 m                                                    |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 5,5 m                                                  |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>             | <b>Max.</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                         | max. 2 m    |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | max. 8 m    |

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen in 17.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### 17.2.6 Recreatiecentrum Hermenzeil

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1", te weten recreatiecentrum Hermenzeil, gelden aanvullend de volgende bebouwingsregels:

- a. de bebouwde oppervlakte van 22 chalets mag niet meer bedragen dan 44 m<sup>2</sup> per chalet;
- b. de bebouwde oppervlakte van 18 chalets mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per chalet;
- c. de bouwhoogte van chalets bedraagt niet meer dan 4 m;
- d. de goothoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 2,5 m; de bouwhoogte van een chalet bedraagt maximaal 4 m;
- e. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- f. de bebouwde oppervlakte van beheergebouwen mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>2</sup>;
- g. de bebouwde oppervlakte van een spuitinrichting mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. de bebouwde oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.7 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

#### 17.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 17.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van chalets, recreatiestudio's en trekkershutten;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een risicovolle inrichting;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## 17.4 Ontheffing van de gebruiksregels

### 17.4.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.3.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## Artikel 18 Sport

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

#### 18.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een brug

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 18.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 18.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

##### a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen:

| Aanduiding | Betekenis                      | Activiteiten                                                                                                                 | Straat      | Huisnummer   | Bebouwde oppervlakte                                                                                                  | Maximale goot-hoogte | Maximale bouw-hoogte |
|------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| (ss-1)     | specifieke vorm van sport - 1  | manege                                                                                                                       | Kerklaan    | 3A           | 2400 m <sup>2</sup>                                                                                                   |                      |                      |
| (ss-2)     | specifieke vorm van sport - 2  | manege                                                                                                                       | Kerklaan    | achter nr 17 | 500 m <sup>2</sup>                                                                                                    |                      |                      |
| (ss-3)     | specifieke vorm van sport - 3  | zwembad                                                                                                                      | Kerklaan    | 18           | 400 m <sup>2</sup>                                                                                                    |                      |                      |
| (ss-4)     | specifieke vorm van sport - 4  | sportterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals kleedlokalen, club- en verenigingsgebouwen, stallings- en parkeerplaatsen | Kloosterweg | 2            | 2500 m <sup>2</sup> tezamen met de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - 6" | 3,5 m                | 6 m                  |
| (ss-6)     | specifieke vorm van sport - 6  | veldsport                                                                                                                    | Kloosterweg | 4            | 2500 m <sup>2</sup> tezamen met de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - 4" | 3,5 m                | 6 m                  |
| (ss-10)    | specifieke vorm van sport - 10 | sportcentrum                                                                                                                 | Parklaan    | 1            | 5100 m <sup>2</sup>                                                                                                   |                      |                      |

|         |                                |                                  |          |        |  |  |  |
|---------|--------------------------------|----------------------------------|----------|--------|--|--|--|
| (ss-13) | specifieke vorm van sport - 13 | gebruiksgerichte paardenhouderij | Kerklaan | 12a    |  |  |  |
| (ss-14) | specifieke vorm van sport - 14 | manege                           | Kerklaan | bij 3A |  |  |  |

**b Ondergeschikte horeca**

Binnen de bestemming is horeca toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane sportvoorzieningen.

**c Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

**d Brug**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug" is een brug over een waterloop toegestaan.

**18.2 Bouwregels**

**18.2.1 Toegestane bebouwing**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

**18.2.2 Bouwvlak**

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

**18.2.3 Bedrijfswoning**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

**18.2.4 Bebouwde oppervlakte**

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van sportvoorzieningen in 18.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.



### 18.2.5 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bebouwingsregels:

| <b>Bedrijfsgebouwen</b>                   | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                              |
|-------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| goothoogte                                | n.v.t.      | 5,5 m                                                    |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 10 m                                                     |
| <b>Bedrijfswoning</b>                     | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                              |
| goothoogte                                | n.v.t.      | 5,5 m                                                    |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 10 m                                                     |
| inhoud                                    |             | max 750 m <sup>3</sup> , (incl. aangebouwde bijgebouwen) |
| <b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b> | <b>Min.</b> | <b>Max.</b>                                              |
| gezamenlijke oppervlakte per woning       | n.v.t.      | 80 m <sup>2</sup>                                        |
| goothoogte                                | n.v.t.      | 3 m                                                      |
| bouwhoogte                                | n.v.t.      | 5,5 m                                                    |

| <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>                                      | <b>Max.</b>            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                                                  | max. 2,5 m             |
| bouwhoogte ballenvanghekken                                                  | max. 7,5 m             |
| bouwhoogte lichtmasten, vlaggenmasten en antennes                            | max. 10 m              |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                          | max. 6 m               |
| de oppervlakte van overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | max. 60 m <sup>2</sup> |

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van sportvoorzieningen in 18.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

### 18.2.6 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

## 18.3 Ontheffing van de bouwregels

### 18.3.1 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 18.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning

- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

#### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *18.4.1 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 18.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. lawaaisporten;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een risicovolle inrichting;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

#### **18.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### *18.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **Artikel 19      Verkeer**

### **19.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *19.1.1    Algemeen*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van:
    1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" voor een stroomweg, bestaande uit maximaal 2x2 rijstroken;
    2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" voor een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook;
    3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" voor een erftoegangsweg, bestaande uit maximaal 2x1 rijstroom;
  - b. fietspaden;
  - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - d. evenementen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bruggen, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### *19.1.2    Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

##### **a            Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

##### **b            Veetunnel**

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - veetunnel" is een veetunnel toegestaan.

##### **c            Evenementen**

Voor evenementen de volgende bepalingen:

1. Evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein":
  1. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
  2. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
  3. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 19.3.1.

### **19.2      Bouwregels**

#### *19.2.1    Algemeen*

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

#### *19.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen*

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### *19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

### **19.3 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### *19.3.1 Ontheffing evenement*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.1.2 onder c teneinde ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

## **Artikel 20 Water**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *20.1.1 Algemeen*

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beheer en onderhoud van de watergang;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. vijvers;
- g. behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
- h. natuurwaarden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. veetunnel;
- k. jachthaven;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d. en overeenkomstig de in 20.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *20.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 20.1.1:

##### **a Veetunnel**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - veetunnel" is een veetunnel toegestaan.

##### **b Jachthaven**

Ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" is een jachthaven toegestaan met bijbehorende aanlegsteigers.
2. Het aantal ligplaatsen mag niet meer bedragen dan 200.

##### **c Natuurwaarden**

Ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" zijn de gronden mede bestemd tot de instandhouding van behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

### **20.2 Bouwregels**

#### *20.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.



## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

#### 21.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - recreatieve voorzieningen in de vorm van een minicamping of een bed&breakfast;
  - het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
  - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 21.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 21.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 21.1.1:

##### a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woonbebouwing, inclusief bijgebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>.
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de betreffende woning.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
- Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Het mag geen geluidhinderlijke bedrijven betreffen.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van inrichtingen.

##### b Nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de woonfunctie toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksoppervlakte is toegestaan en uitsluitend in bestaande gebouwen:

| Afkorting | Aanduiding                    | Activiteiten                    | Straat   | Huisnummer | Oppervlakte bijgebouwen |
|-----------|-------------------------------|---------------------------------|----------|------------|-------------------------|
| (sw-1)    | specifieke vorm van wonen - 1 | pensionstalling voor 15 paarden | het Gat  | 3          |                         |
| (sw-2)    | specifieke vorm van wonen - 2 | kantoor                         | Kerklaan | 9          |                         |

|         |                                |                                                       |                      |     |                    |
|---------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|-----|--------------------|
| (sw-4)  | specifieke vorm van wonen - 4  | kantoor                                               | Korte Broekstraat    | 9A  | 125 m <sup>2</sup> |
| (sw-5)  | specifieke vorm van wonen - 5  | rijtuigenmuseum met ondergeschikte horeca             | Lange Broekstraat    | 1   | 575 m <sup>2</sup> |
| (sw-6)  | specifieke vorm van wonen - 6  | zorgboerderij met bed&breakfast met maximaal 4 kamers | Lange Broekstraat    | 2A  |                    |
| (sw-7)  | specifieke vorm van wonen - 7  | kantoor                                               | Lange Broekstraat    | 3   | 125 m <sup>2</sup> |
| (sw-8)  | specifieke vorm van wonen - 8  | ballonvaarten en vullen van gasflessen                | Lange Broekstraat    | 6   |                    |
| (sw-9)  | specifieke vorm van wonen - 9  | timmerwerkplaats                                      | Luiten Ambachtstraat | 9   | 200 m <sup>2</sup> |
| (sw-11) | specifieke vorm van wonen - 11 | kinderdagverblijf                                     | Bergenstraat         | 1-3 |                    |
| (sw-12) | specifieke vorm van wonen - 12 | zorgboerderij                                         | Lange Broekstraat    | 4   |                    |

#### **c Aantal woningen**

Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.

#### **d Minicamping**

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in 21.5.2.

#### **e Bed & breakfast**

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in 21.5.3.

#### **f Waterhuishoudkundige doeleinden**

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **21.2 Bouwregels**

#### **21.2.1 Toegestane bebouwing**

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 21.2.2 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m3)" de aangeduide maat als maximale inhoudsmaat geldt;
- indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan de toegestane inhoudsmaat als opgenomen onder a., mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van vóór de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

### 21.2.3 Situering gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- aangebouwde bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan;
- vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstandseis niet geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 21.2.4 Maatvoering en overige situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

| Woning                                                                               | Min.        | Max.                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot | n.v.t.      | 3,5 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum |
| bouwhoogte                                                                           | n.v.t.      | 9 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum   |
| inhoud                                                                               | zie 21.2.2. |                                                                                                    |
| dakhelling                                                                           | 20°         | 50°                                                                                                |

| Bijgebouwen bij woning              | Min.   | Max.              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|
| gezamenlijke oppervlakte per woning | n.v.t. | 75 m <sup>2</sup> |
| goothoogte                          | n.v.t. | 3,1 m             |
| bouwhoogte                          | n.v.t. | 5 m               |

| Bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                                                 | Max.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| bouwhoogte erfafscheidingen achter de voorgevel en het verlengde daarvan en omheining paardenbak | 2 m   |
| erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan                                      | 1 m   |
| bouwhoogte afrastering agrarische gronden met hobbymatig agrarisch gebruik                       | 1,5 m |
| bouwhoogte van carports c.q. overkappingen                                                       | 3 m   |

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| oppervlakte van een carports c.q. overkapping       | 20 m <sup>2</sup> |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m               |

|                                                                              |                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Paardenbak</b>                                                            | <b>Max.</b>              |
| uitsluitend bestaande paardenbakken zijn toegestaan                          |                          |
| oppervlakte paardenbak                                                       | de bestaande oppervlakte |
| lichtmasten zijn niet toegestaan, tenzij het een bestaande lichtmast betreft |                          |

#### 21.2.5 *Herbouw woning*

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 21.2.5.

### 21.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 21.3.1 *Ontheffing bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

#### 21.3.2 *Ontheffing voor vergroting inhoud woning*

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de maximale inhoud voor een burgerwoning als opgenomen in 21.2.2, tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de ontheffing en bouwvergunning worden verbonden;
- geen ontheffing kan worden verleend indien:
  - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,



3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken;
4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

#### *21.3.3 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2.4 teneinde nieuwe paardenbakken op te richten ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- c. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- d. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- f. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie;
- g. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- h. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *21.4.1 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in de in 21.1.2 onder b opgenomen tabel;
- c. voor het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken.



## 21.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 21.5.1 Ontheffing vergelijkbare activiteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 21.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

### 21.5.2 Ontheffing minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 21.1.2 onder d teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" toe te staan binnen de reguliere bebouwingsmogelijkheden, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van de aanduiding "bouwvlak" ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- f. de oppervlakte van het bestemmingsvlak waarvoor ontheffing wordt gevraagd, mag niet kleiner zijn dan 3000 m<sup>2</sup>;
- g. de bebouwing vindt plaats binnen de voor deze bestemming geldende bouwmogelijkheden, met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van landschapswaarden.

### 21.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 21.1.2 onder e teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d. toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen toegestaan, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

### 21.5.4 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.4.1 onder a en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## 21.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 21.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande boerderijgebouwen of woningen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
  2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;

- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de (agrarische) verschijningsvorm van de voormalige boerderij cq. woning mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> per woning;  
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;  
sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

#### 21.6.2 Wijziging m.b.t. situering woning

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding "bouwvlak" en eventueel de aanduiding "bijgebouwen" binnen deze bestemming wijzigen teneinde de woning elders op het perceel te situeren dan de bestaande situering, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt tot een duidelijke ruimtelijke verbetering;
- c. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- f. overtollige bijgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. de nieuwe situering leidt tot een verminderde oppervlakte aan bebouwing;
- h. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;

- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

## **Artikel 22     Leiding - Gas**

### **22.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding;  
één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **22.2     Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### **22.3     Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **22.4     Aanlegvergunning**

#### *22.4.1     Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

#### *22.4.2     Uitzonderingen*

Het onder 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

#### *22.4.3     Verlening*

De in 22.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen (externe) veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 22.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.



## **Artikel 23      Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **23.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **23.2      Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

### **23.3      Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken hoogspanningsverbindingsbeheerder.

### **23.4      Aanlegvergunning**

#### **23.4.1      Aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

#### **23.4.2      Uitzonderingen**

Het onder 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen;
- d. vervanging van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de onderliggende bestemming.

#### *23.4.3 Verlening*

De in 23.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 23.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 24     Leiding - Riool**

### **24.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **24.2     Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### **24.3     Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **24.4     Aanlegvergunning**

#### **24.4.1     Aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm ;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

#### **24.4.2     Uitzonderingen**

Het onder 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

#### **24.4.3     Verlening**

De in 24.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 24.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 25      Leiding - Water**

### **25.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **25.2      Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### **25.3      Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **25.4      Aanlegvergunning**

#### **25.4.1    Aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

#### **25.4.2    Uitzonderingen**

Het onder 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

#### **25.4.3    Verlening**

De in 25.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 25.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 26      Waarde - Archeologie aandachtsgebied**

### **26.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aandachtsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

### **26.2      Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze dubbelbestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende hoofdbestemmingen, mits sprake is van één van de volgende situaties:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het een bouwplan betreft over een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. voor zover het bouwplan is gelegen binnen de bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### **26.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **26.4      Ontheffing van de bouwregels**

#### **26.4.1      Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 26.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



#### **26.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart**

De ontheffing als bedoeld in 26.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

#### **26.4.3 Advies archeologisch deskundige**

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 26.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **26.5 Aanlegvergunning**

#### **26.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **26.5.2 Uitzonderingen**

Het onder 26.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor zover het werkzaamheden zijn binnen de bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;

- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 26.4.

#### **26.5.3 Verlening**

Een aanlegvergunning als bedoeld in 26.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een aanlegvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **26.5.4 Advies deskundige**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **26.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **26.6.1 Vervallen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie aandachtsgebied geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek, danwel op basis van een vastgestelde archeologische beleidsadvieskaart is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 27      Waarde - Archeologie waardevol gebied**

### **27.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

### **27.2      Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

### **27.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **27.4      Ontheffing van de bouwregels**

#### **27.4.1      Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 27.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **27.4.2      Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart**

De ontheffing als bedoeld in 27.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

#### 27.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 27.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 27.5 Aanlegvergunning

#### 27.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 27.5.2 Uitzonderingen

Het onder 27.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;  
voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 27.4.

#### 27.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 27.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een aanlegvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **27.5.4 Advies deskundige**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.



## **Artikel 28 Waterstaat - Bergend rivierbed**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Bergend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van water uit de Bersche Maas.

### **28.2 Bouwregels**

Op de in 28.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

### **28.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit voor de veiligheid en/of de berging van water uit de Bersche Maas noodzakelijk is.

### **28.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 28.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van het bergend rivierbed wordt voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. ontheffing kan uitsluitend worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

### **28.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen of deze dubbelbestemming te verwijderen indien dit uit oogpunt het waterbelang noodzakelijk is.

## **Artikel 29      Waterstaat - Waterkering**

### **29.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

### **29.2      Bouwregels**

Ten aanzien van bebouwing, zijn op of in de in 29.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

### **29.3      Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 29.2 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 30      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 31      Algemene bouwregels**

#### **31.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van plankaart en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoetreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### **31.2      Bestaande maten**

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2  
Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2  
Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### **31.3      Sloopvergunning beeldbepalende gebouwen**

##### **31.3.1      Sloopvergunningplichtige activiteiten**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een beeldbepalend gebouw als opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen of een boerderijgebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

##### **31.3.2      Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in 31.3.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 31.3.3 Verlening

De in 31.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de instandhouding van het beeldbepalend gebouw of het boerderijgebouw geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw en de omgeving; en/of
- b. indien het beeldbepalende gebouw of het boerderijgebouw niet meer beschikt over de eigenschappen die het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw de cultuurhistorische waarden heeft verschaft.

### 31.3.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een sloopvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende gebouwen of het boerderijgebouw en de omgeving.



## **Artikel 32     Algemene aanduidingsregels**

### **32.1     Geluidzone - industrie**

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

### **32.2     Milieuzone - stiltegebied**

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie
- c. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid
- d. laagvliegbewegingen

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

### **32.3     Wro-zone**

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
- b. "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie";
- c. "wro-zone - aanlegvergunning openheid";
- d. "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone";

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

### **Artikel 33      Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **Artikel 34      Algemene wijzigingsregels**

#### **34.1      Wijzigingsbevoegdheid ecologische verbindingszone**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone", te wijzigen:

- door ter plaatse van de bestemming Water de aanduiding "ecologische verbindingszone" op te nemen. Daar waar oevers behorende bij de in de waterloop te realiseren verbindingszone zijn opgenomen binnen een andere bestemming, is het opnemen van de aanduiding "ecologische ecologische verbindingszone" tevens toegestaan;
  - naar de bestemming Natuur voor de overige gronden;
- ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone waarbij gemiddeld 2,5 ha per strekkende km natuur wordt aangelegd en tevens de mogelijkheid bestaat om stapstenen te realiseren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
  - b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
  - c. er wordt een passende beschermingsregeling opgenomen ten behoeve van de instandhouding van de ecologische verbindingszone;
  - d. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
  - e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
  - f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
  - g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
  - h. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

## **Artikel 35     Algemene procedureregels**

### **35.1     Procedureregels ontheffing**

Bij het verlenen van ontheffingen overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot ontheffing ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 36     Overige regels**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 37      Overgangsrecht**

#### **37.1      Overgangsrecht bouwwerken**

##### *37.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *37.1.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 37.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 37.1.1 met maximaal 10 %.

##### *37.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 37.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **37.2      Overgangsrecht gebruik**

##### *37.2.1 Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *37.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 37.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *37.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 37.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### *37.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 37.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



### **Artikel 38     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg.

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Bijlage 1 bij Regels**

Monumenten en beeldbepalende gebouwen

## **Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen**

### **Rijksmonument**

|                   |    |                |
|-------------------|----|----------------|
| Bergenstraat      | 29 | Raamsdonk      |
| Kerkstraat        | 41 | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 2  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 3  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 5  | Raamsdonk      |
| Korte Broekstraat | 9  | Raamsdonk      |
| Lange Broekstraat | 29 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg   | 18 | Raamsdonksveer |
| Schansstraat      | 32 | Raamsdonk      |
| Schansstraat      | 34 | Raamsdonk      |

### **Gemeentelijk monument**

|                      |    |                |
|----------------------|----|----------------|
| Bergenstraat         | 31 | Raamsdonk      |
| het Gat              | 3  | Raamsdonksveer |
| Lange Broekstraat    | 1  | Raamsdonk      |
| Lange Broekstraat    | 2A | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 32 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 38 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg      | 79 | Raamsdonksveer |

### **Beeldbepalende panden**

|                      |    |                |
|----------------------|----|----------------|
| Luiten Ambachtstraat | 2  | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 21 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 24 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 28 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 29 | Raamsdonk      |
| Luiten Ambachtstraat | 43 | Raamsdonk      |
| Oosterhoutseweg      | 81 | Raamsdonksveer |
| Oosterhoutseweg      | 83 | Raamsdonksveer |
| Oosterhoutseweg      | 85 | Raamsdonksveer |
| Schansstraat         | 36 | Raamsdonk      |

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Bijlage 2 bij Regels Staat van inrichtingen**

## Bijlage Bedrijvenlijst

type bedrijf

niet toegestaan

| SBI-CODE      | nummer | OMSCHRIJVING                                                                       | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|---------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|               |        |                                                                                    | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0111, 0113    |        | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)                                         | 10                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 0112          | 0      | Tuinbouw:                                                                          |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0112          | 1      | - bedrijfsgebouwen                                                                 | 10                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 0112          | 2      | - kassen zonder verwarming                                                         | 10                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 0112          | 3      | - kassen met gasverwarming                                                         | 10                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 0112          | 4      | - champignonkwekerijen (algemeen)                                                  | 30                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     |       |
| 0112          | 6      | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven                                          | 30                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     |       |
| 0112          | 7      | - witlofkwekerijen (algemeen)                                                      | 30                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     |         |       |       |
| 0122          | 0      | Fokken en houden van overige graasdieren:                                          |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0124          | 0      | Fokken en houden van pluimvee:                                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0125          | 0      | Fokken en houden van overige dieren:                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0125          | 5      | - bijen                                                                            | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 0125          | 6      | - overige dieren                                                                   | 30                  | 10   | 30 C   | 0      | 30 D             | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 014           | 0      | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 014           | 2      | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²                                    | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 014           | 4      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²                        | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 0142          |        | KI-stations                                                                        | 30                  | 10   | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 02            | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 05            | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 15            | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 15            | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1551          | 0      | Zuivelprodukten fabrieken:                                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1552          | 2      | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²                                          | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1581          | 0      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:                                        |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1581          | 1      | - v.c. < 2500 kg meel/week                                                         | 30                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1584          | 0      | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1584          | 3      | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1584          | 6      | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²                        | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1592          | 0      | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:                                       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1593 t/m 1595 |        | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                 | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |



# Bijlage Bedrijvenlijst

| SBI-CODE | nummer | OMSCHRIJVING                                                       | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|          |        |                                                                    | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 16       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 18       | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 182      |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)          | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 19       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 20       | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2010.2   | 0      | Houtconserveringsbedrijven:                                        |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 205      |        | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken                            | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 21       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 22       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 22       | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 221      |        | Uitgeverijen (kantoren)                                            | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 2222.6   |        | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties                          | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       | B     |       |
| 2223     | A      | Grafische afwerking                                                | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 G     | 1       |       |       |
| 2223     | B      | Binderijen                                                         | 30                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 2224     |        | Grafische reproductie en zetten                                    | 30                  | 0    | 10     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       | B     |       |
| 2225     |        | Overige grafische activiteiten                                     | 30                  | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       | B     |       |
| 223      |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                               | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 G     | 1       |       |       |
| 23       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 24       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 24       | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2442     | 0      | Farmaceutische produktenfabrieken:                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2442     | 2      | -verbandmiddelenfabrieken                                          | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 25       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 26       | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 262, 263 | 0      | Aardewerkfabrieken:                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 262, 263 | 1      | -vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                         | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       | L     |
| 28       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 29       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 30       | -      | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 30       | A      | Kantoomachines- en computerfabrieken                               | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1       | 1       |       |       |
| 31       | -      |                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 31       | -      | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 316      |        | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                 | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1       | 1       |       |       |

## Bijlage Bedrijvenlijst

[illegible]

# Bijlage Bedrijvenlijst

| SBI-CODE       | nummer | OMSCHRIJVING                                                     | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|----------------|--------|------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|                |        |                                                                  | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 505            | 3      | - zonder LPG                                                     | 30                  | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         | 3 P     | 1       | B     |       |
| 51             | -      |                                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 51             | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 511            |        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                    | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 5122           |        | Grth in bloemen en planten                                       | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5134           |        | Grth in dranken                                                  | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5135           |        | Grth in tabaksprodukten                                          | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5136           |        | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                          | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5137           |        | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                        | 30                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5138, 5139     |        | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                       | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 514            |        | Grth in overige consumentenartikelen                             | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5148.7         | 0      | Grth in vuurwerk en munitie:                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5148.7         | 1      | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                  | 10                  | 0    | 30     | 10 V   | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
|                |        |                                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5148.7         | 5      | - munitie                                                        | 0                   | 0    | 30     | 30     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5153           | 0      | Grth in hout en bouwmaterialen:                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5153           | 2      | - algemeen: b.o. <= 2000 m²                                      | 0                   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5153.4         | 4      | zand en grind:                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5153.4         | 6      | - algemeen: b.o. <= 200 m²                                       | 0                   | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5154           | 0      | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:          |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5154           | 2      | - algemeen: b.o. <= 2.000 m²                                     | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5155.2         |        | Grth in kunstmeststoffen                                         | 30                  | 30   | 30     | 30 R   | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5156           |        | Grth in overige intermediaire goederen                           | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 5162           | 0      | Grth in machines en apparaten:                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 517            |        | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 52             | -      |                                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 52             | -      | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 52             | A      | Detailhandel voor zover n.e.g.                                   | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 5211/2, 5246/9 |        | Supermarkten, warenhuizen                                        | 0                   | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 5222, 5223     |        | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken    | 10                  | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 5224           |        | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel        | 10                  | 10   | 10 C   | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 5231, 5232     |        | Apotheken en drogisterijen                                       | 0                   | 0    | 0      | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 5246/9         |        | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten                            | 0                   | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         | 3 P     | 1       |       |       |
| 5249           |        | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                      | 0                   | 0    | 10     | 10 V   | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 527            |        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)    | 0                   | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |

## Bijlage Bedrijvenlijst

[illegible]



# Bijlage Bedrijvenlijst

| SBI-CODE   |        | OMSCHRIJVING                                                      | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  |           | INDICES |         |       |       |
|------------|--------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|            | nummer |                                                                   | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 71         | -      | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 711        |        | Personenautoverhuurbedrijven                                      | 10                  | 0    | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 714        |        | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30 D             | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 72         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 72         | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 72         | A      | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 72         | B      | Switchhouses                                                      | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 73         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 73         | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 731        |        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                | 30                  | 10   | 30     | 30 R   | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 732        |        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 74         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 74         | -      | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 74         | A      | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                       | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10 D             | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 7481.3     |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       | B     |       |
| 7484.4     |        | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 75         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 75         | -      | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN        |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 75         | A      | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                                  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 80         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 80         | -      | ONDERWIJS                                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 801, 802   |        | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs              | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 803, 804   |        | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs                  | 10                  | 0    | 30     | 10     | 30 D             | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 85         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 85         | -      | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 8511       |        | Ziekenhuizen                                                      | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 3 P     | 2       |       |       |
| 8512, 8513 |        | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                      | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 8514, 8515 |        | Consultatiebureaus                                                | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 853        | 1      | Verpleeghuizen                                                    | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 853        | 2      | Kinderopvang                                                      | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 90         | -      |                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 90         | -      | MILIEUDIENSTVERLENING                                             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9001       | A0     | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9001       | B      | rioolgemalen                                                      | 30                  | 0    | 10 C   | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |



# Bijlage Bedrijvenlijst

| SBI-CODE   | nummer | OMSCHRIJVING                                               | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|------------|--------|------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|            |        |                                                            | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 9002.2     | A0     | Afvalverwerkingsbedrijven:                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9002.2     | A7     | - verwerking fotochemisch en galvano-afval                 | 10                  | 10   | 30     | 30 R   | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 91         | -      |                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 91         | -      | DIVERSE ORGANISATIES                                       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9111       |        | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)             | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9131       |        | Kerkgebouwen e.d.                                          | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9133.1     | A      | Buurt- en clubhuizen                                       | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30 D             | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 92         | -      |                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 92         | -      | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 921, 922   |        | Studio's (film, TV, radio, geluid)                         | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 9213       |        | Bioscopen                                                  | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 3 P     | 1       |       |       |
| 9232       |        | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 3 P     | 1       |       |       |
| 9234       |        | Muziek- en balletscholen                                   | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9234.1     |        | Dansscholen                                                | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9251, 9252 |        | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9261.2     | B      | Bowlingcentra                                              | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9261.2     | H      | Golfbanen                                                  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
|            |        |                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9262       | 11     | - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen                 | 0                   | 0    | 30     | 30     | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9262       | 2      | - binnenbanen: boogbanen                                   | 0                   | 0    | 10 C   | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
|            |        |                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9262       | F      | Sportscholen, gymnastieksalen                              | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9271       |        | Casino's                                                   | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 3 P     | 1       |       |       |
| 9272.1     |        | Amusementshallen                                           | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 93         | -      |                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 93         | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9301.2     |        | Chemische wasserijen en ververijen                         | 30                  | 0    | 30     | 30 R   | 30               | 2         | 2 G     | 1       | B     | L     |
| 9301.3     | A      | Wasverzendinrichtingen                                     | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 9301.3     | B      | Wasserettes, wassalons                                     | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9302       |        | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9303       | 0      | Begraafondernemingen:                                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 9303       | 1      | - uitvaartcentra                                           | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9303       | 2      | - begraafplaatsen                                          | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10               | 1         | 2 P     | 1       |       |       |
| 9304       |        | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden                    | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9305       | B      | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                        | 0                   | 0    | 10 C   | 0      | 10 D             | 1         | 1 P     | 1       |       |       |

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Analoge verbeelding**