

2632-03

Westvoorne

Quacksedijk 6, Rockanje



bestemmingsplan

Westvoorne

Quacksedijk 6, Rockanje

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode;

NL.IMRO.0614.1210bpQuacksedijk6-0001

projectnummer;

061400.16723.00

projectleider;

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

05-12-2011

04-01-2012

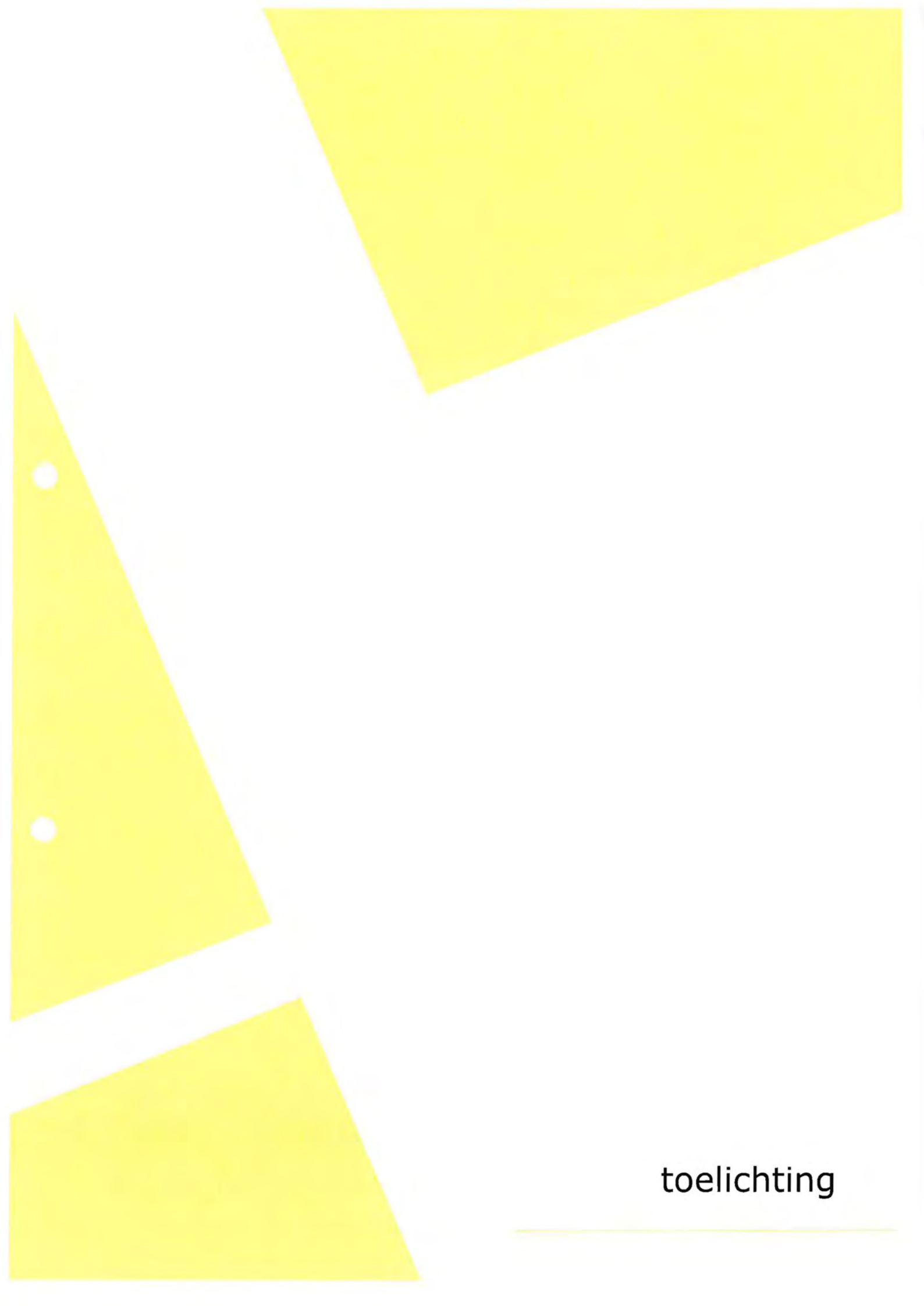
status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1. Beschrijving ontwikkeling	5
3. Beleid	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Rijksbeleid	9
3.3. Provinciaal beleid	9
3.4. Gemeentelijk beleid	10
4. Milieuonderzoek	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Ecologie	13
4.3. Water	13
4.4. Externe veiligheid	14
4.5. Bodem	14
4.6. Archeologie	15
4.7. Verkeer	15
4.8. Geluid	15
4.9. Licht	15
4.10. Luchtkwaliteit	16
4.11. Kabels en leidingen	16
4.12. Geurhinder	16
5. Juridische planbeschrijving	17
5.1. Inleiding	17
5.2. Planvorm	17
5.3. Plansystematiek	17
6. Uitvoerbaarheid	23
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	23
6.2. Handhaving	23
7. Inspraak en overleg	25
7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlage:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.



0W1L-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een agrarisch bedrijf aan de Quacksedijk 6 in Rockanje mogelijk. Het gaat hier om een grondgebonden gezinsbedrijf met zowel melkvee-houderij als akkerbouw.

De komende jaren zullen er veel veranderingen zijn voor vooral de grondgebonden landbouwbedrijven, vooral als gevolg van Europese regelgeving. De melkquotering, vooral bedoeld als regulering voor de zuivelmarkt, vervalt in 2015 en de prijsontwikkeling van zuivelproducten zal hierdoor, veel meer dan in het verleden het geval was, worden bepaald door marktmechanismen. Daarnaast is een nieuw Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) in voorbereiding. De bedrijfstoelagen, tot nu toe vooral gebaseerd op historische rechten, zullen daarbij worden aangepast, waarbij het totale budget voor Nederland lager wordt.

Veel agrarische bedrijven sorteren voor op de veranderingen door uitbreiding van het bedrijf en aanpassingen in de bedrijfsvoering. Ook veranderende wet- en regelgeving op het gebied van dierenwelzijn en milieu speelt daarbij een rol.

Het bedrijf aan de Quacksedijk heeft enkele jaren geleden al de wens te kennen gegeven om met het oog op de toekomst het bedrijf te willen aanpassen. De veestapel wordt uitgebreid en om dit mogelijk te maken is ook uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Deze plannen passen echter niet in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne. Het gemeentebestuur is bereid is om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijf. De overweging daarvoor is dat de grondgebonden landbouw de belangrijkste drager voor het open landschap is. Het bedrijf ligt in een gebied waar mogelijkheden zijn voor optimalisatie van de agrarische sector. Er is sprake van een relatief jonge ondernemer, waardoor er mogelijkheden zijn om het agrarische gebruik van het gebied voor de langere termijn veilig te stellen. In verband hiermee is een nieuwe bestemmingsregeling wenselijk.

Aanvankelijk maakten de gronden deel uit van het bestemmingsplan Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012. Om verschillende redenen is naderhand gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan voor Quacksedijk 6.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de locatie aan de Quacksedijk, op de hoek van de Quacksedijk met de Hippelseweg (zie figuur 1.1). Het plangebied ligt tegen de gemeentegrens met Hellevoetsluis, de zuidelijke plangrens valt ook samen met de gemeentegrens.

1.3. Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de plannen van het bedrijf;
- in hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling aan het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau getoetst;
- hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de relevante omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 bevat de uitleg bij de planologische regeling voor het plangebied;
- in hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven;
- de resultaten van inspraak en overleg zijn weergegeven in hoofdstuk 7.

2.1. Beschrijving ontwikkeling

Ligging

Het bedrijf ligt in de Sint Annapolder, aan de Quacksedijk 6, direct ten noorden van de N57. Een deel van de gronden ligt binnen het grondgebied van Hellevoetsluis. De gemeentegrens ligt aan de zuidzijde van de gebouwen langs de N57.

Het gebied waarin het bedrijf ligt wordt ruimtelijk begrensd door de Hilseweg in het noorden, de Zwartedijk in het oosten, de N57 in het zuiden en de Hippelseweg aan de westzijde. Het gebied heeft een relatief grootschalige, rationele blokverkaveling. De kavelgrenzen zijn vrijwel recht en bieden hierdoor mogelijkheden voor een optimaal agrarisch gebruik. De openheid in het gebied wordt bepaald door het grotendeels ontbreken van bebouwing en de daarbij behorende erfbeplanting. Naast het veehouderijbedrijf is alleen een caravanstalling in het gebied aanwezig. Deze ligt aan de rand, op de hoek van de Hilseweg/Zwartedijk. Opgaande beplanting ontbreekt vrijwel geheel. Noordwestelijker ligt het Sint-Annabos, dat enkele decennia terug is gerealiseerd in het kader van de ruilverkaveling Voorne-Putten. Het duingebied ligt op een afstand van bijna 2 km van de locatie.

Vanaf de N57, komend vanuit oostelijke richting, is het bedrijf goed zichtbaar. Vanuit westelijke richting is het zicht op het bedrijf minder dominant omdat langs het deel van de N57, tussen de Duindijk en de Hippelseweg, de Quacksedijk nog aanwezig is en de weg wordt begeleid door boombeplanting. Bij het plangebied is de Quacksedijk echter afgegraven. Erfbeplanting is nauwelijks aanwezig. Aan de westzijde van het perceel staat een rij bomen, aan de overige zijden van het bedrijfsterrein ontbreekt dergelijke beplanting. Vanuit landschappelijk oogpunt is het bedrijf in de huidige situatie niet goed ingepast.

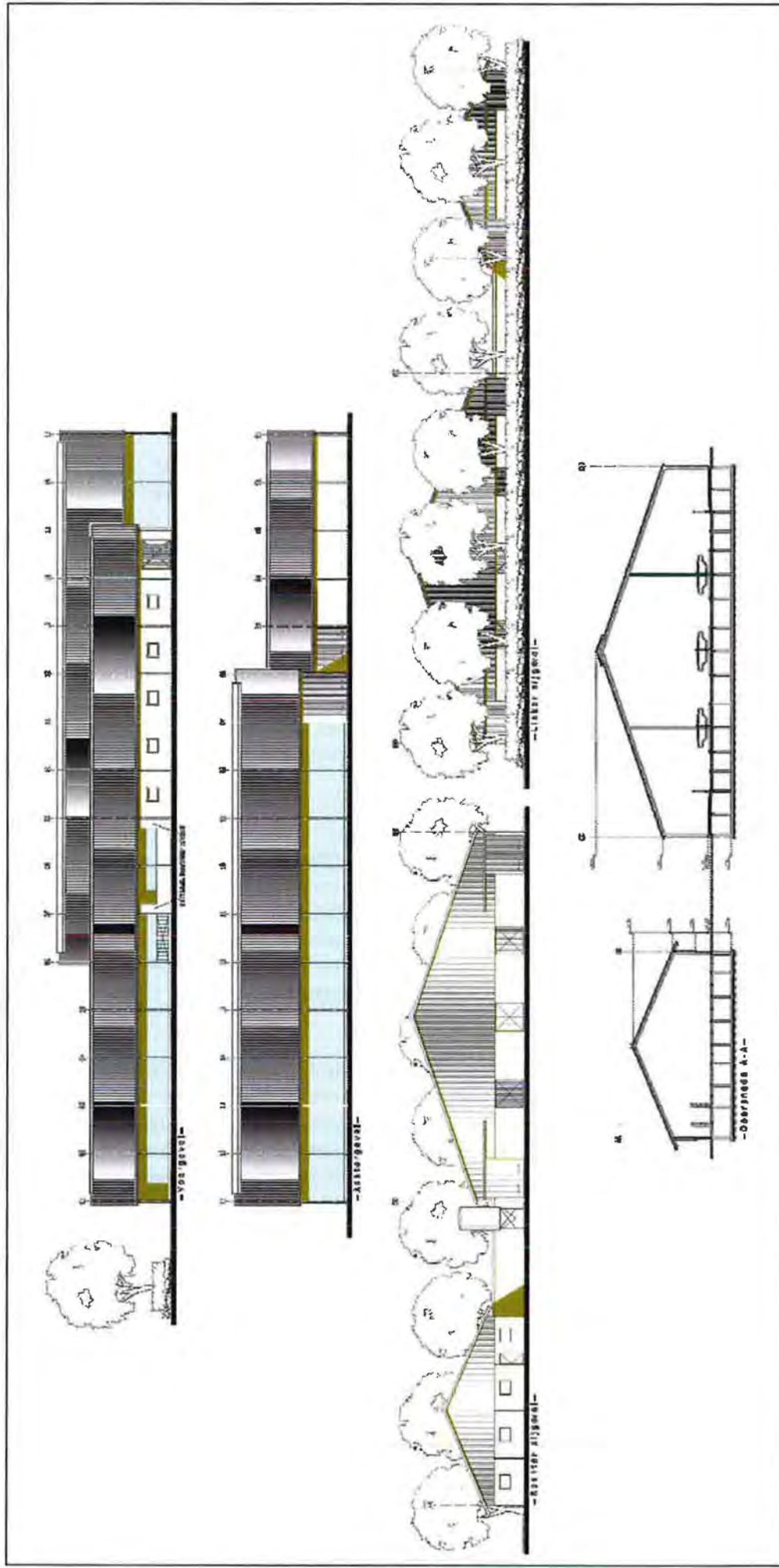
Het bedrijf

Het bedrijf is een gemengd akkerbouw-/melkveehouderijbedrijf. Er zijn in de huidige situatie ongeveer 100 stuks melkvee en 70 stuks vrouwelijk jongvee aanwezig. Een deel van de agrarische gronden van het bedrijf ligt binnen het grondgebied van Hellevoetsluis. De bebouwing bestaat uit stalruimte voor melkvee en ruimte voor de opfok van jongvee. Voor het ruwvoer zijn aan de oostzijde van de bedrijfsgebouwen sleufsilo's aanwezig. Voor de opslag van overig voer zijn centraal op het perceel enkele silo's gebouwd. Voor de akkerbouw is er koelruimte voor de opslag van aardappelen of andere akkerbouwproducten die voor opslag in aanmerking komen en zijn er stallingmogelijkheden voor tractoren en machines. Het bedrijf beschikt over één bedrijfswoning.

De ontsluiting van het bedrijf geschiedt op een tweetal punten langs de Hippelseweg, die ter plaatse doodlopend is.

De plannen

Het bedrijf heeft plannen om de veehouderijtak fors uit te breiden. Hiervoor wordt aan de noordzijde van de bestaande bebouwing een nieuwe rundveestal gebouwd met aan de westzijde een melkstal.



Figuur 2.1 Impressie bedrijf

De melkstal wordt voorzien van enkele strohokken voor koeien die tijdelijk extra zorg nodig hebben. Deze kunnen eveneens dienen als afkalfstal. Het is de bedoeling om het bedrijf op termijn uit te breiden met nog een extra rundveestal. Door de groei van de veestapel neemt ook de behoefte aan opslag van voer toe. In verband hiermee wordt op korte termijn een extra sleufsilo gebouwd. Op langere termijn zullen mogelijk nog 2 sleufsilo's worden gerealiseerd. De uitbreiding zal namelijk gefaseerd plaats vinden, niet alleen om de investeringen enigszins te spreiden in de tijd, maar ook om zo nodig de bedrijfsvoering te kunnen aanpassen aan de gewijzigde marktomstandigheden.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

De nieuwe gebouwen worden gerealiseerd aan de noordzijde van de bestaande bebouwing en komen hierdoor op een grotere afstand tot de N57 te liggen dan de huidige bedrijfsgebouwen. De gebouwen komen eveneens op enige afstand van de Hippelseweg te staan. De afstand van het dichtsbij de weg geprojecteerde gebouw tot de weg bedraagt circa 40 m.

De bouwhoogte van de melkstal bedraagt circa 8,15 m, de rundveestal krijgt een hoogte van 12 m. De nok van de nieuwe gebouwen is haaks op de N57 geprojecteerd. De hoogte van de melkveestal hangt samen met de breedte van de stal. Gekozen is voor een systeem van 3 rijen ligboxen, waarbij elke rij een breedte heeft van 2 ligboxen, en de daarbij behorende verblijfsruimten. De dakhelling van de rundveestal bedraagt 20 graden. Dit is een gebruikelijke maat voor stallen en biedt voldoende mogelijkheden voor een goed stalklimaat. Een dakhelling van 20 graden resulteert, inclusief de ventilatievoorziening in de nok, bij het gekozen stalsysteem in een bouwhoogte van 12 m. Een lagere bouwhoogte is alleen mogelijk indien gekozen zou worden voor smallere stal met een stalsysteem met 2 rijen ligboxen. Voor een dergelijk stalsysteem is echter een grotere lengte en een groter bouwvlak nodig. Er is echter naar gestreefd om de bebouwing zo compact mogelijk te houden. In verband hiermee wordt de rundveestal ook onderkelderd, evenals een gedeelte van de melkstal, waardoor de mestopslag ondergronds kan plaatsvinden. Hierdoor is een afzonderlijke mestsilo niet nodig.

De vormgeving van de gebouwen is afgestemd op de functie en eenvoudig van karakter. De gevels van de stallen zijn voor een belangrijk deel open in verband met het gewenste stalklimaat uit het oogpunt van dierenwelzijn. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan de stal bij slecht weer door middel van windschermen worden afgeschermd.

Aan de zuidzijde van de rundveestal wordt, evenwijdig aan de bestaande sleufsilo, een extra sleufsilo gebouwd ten behoeve van de ruwvoervoorziening.

De landschappelijke inpassing krijgt voor een belangrijk deel vorm door middel van een beplantingshaag aan de noord- en gedeeltelijk aan de oostzijde van het bedrijf. De beplanting bestaat uit solitaire bomen in een bomenrij met daartussen diverse laagblijvende struiken. De ligging van deze beplantingshaag is aan de noordzijde afgestemd op de noordgevel van de melkstal en loopt evenwijdig aan de Quacksedijk. De strook tussen de rundveestal en de beplantingshaag wordt ingezaaid als weide en biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld kalveren te weiden of vee dat extra zorg nodig heeft.

Aan de oostzijde is de beplantingsstrook afgestemd op de als tweede fase te realiseren bebouwing. Hierdoor kan de beplanting als enigszins tot wasdom zijn gekomen wanneer wordt overgegaan tot realisering van de tweede fase. Ter plaatse van de ruwvoersilo's wordt een talud aangebracht, dat wordt voorzien van gras. Hierdoor worden de silo's aan het zicht onttrokken en loopt het grasland als het ware door tot aan het bedrijfsperceel.

De aanleg en de blijvende instandhouding van de voorzieningen voor de landschappelijke inpassing zijn door middel van de exploitatieovereenkomst geborgd.

Door te streven naar een zo compact mogelijke bebouwing en een maximale bouwhoogte van 12 m alleen selectief toe te staan blijft de invloed van de uitbreiding van het bedrijf op het landschap zo beperkt mogelijk. In samenhang met de uitbreiding is de landschappelijke inpassing van het bedrijf, die in de huidige situatie ontbreekt, gewaarborgd.

Regeling in bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is een direct bouwrecht opgenomen voor de 1e fase, waarin een van de twee nieuwe stallen wordt gerealiseerd, alsmede een melkstal met stro- en afkalfstal en een sleufsilos. Voor de 2e fase, met de tweede rundveestal en twee sleufsilos, is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

De 2e fase maakt geen onderdeel uit van het bouwvlak dat in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen. Om de laatstgenoemde vergroting in de toekomst te kunnen realiseren, heeft het bedrijf aan de gemeente verzocht hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De gemeenteraad heeft onder voorwaarden besloten aan dit verzoek mee te werken.

Agrarisch

De regeling voor de bestemming is gebaseerd op de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne. De bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met dit plan, waarbij deze waar nodig zijn aangepast in verband met de besluiten van Gedeputeerde Staten en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de nieuwe rundveestal bij het agrarisch bedrijf aan de Quacksedijk is de geldende maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 9 m niet toereikend. Deze is bepaald op maximaal 12 m en geldt alleen voor het betreffende deel van het bouwvlak waar een nieuwe stal wordt gerealiseerd. De regeling wijkt voor dit onderdeel af van de Westvoornse 'standaard', maar is het resultaat van maatwerk voor een van de weinige nog resterende veehouderijbedrijven in Westvoorne.

Voor de bouwvlakken met een agrarische bestemming geldt – conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne – geen maximale oppervlakte van de gebouwen en overkappingen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is een dubbelbestemming. Binnen het plangebied is sprake van archeologische verwachtingen en waarden. Om deze (mogelijke) archeologische sporen te beschermen, is op de betreffende gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie van toepassing.

Voor bouwwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en de bouwactiviteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten.

Voor het grootste deel van het plangebied is de archeologische toetsing niet nodig indien het gaat om een bouwwerk van 200 m² of minder én/of niet dieper reikt dan 0,8 m onder het maaiveld.

Door het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden zijn werken en werkzaamheden, groter dan de hiervoor aangegeven oppervlakte en met een grotere diepte dan genoemd, vergunningsplichtig. Normaal onderhoud en beheer zijn hiervan uitgezonderd.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende beleidsstukken aan bod die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Er vindt een toetsing plaats of de bedrijfsontwikkeling binnen het geldende beleid past en of er nadere eisen uit deze beleidsstukken voortvloeien waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de Structuurvisie schrapt het Rijk in de lange lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen', waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland al geheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Noch voor het plangebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid Holland' (2010) en herziening 2011

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Op de structuurvisiekaart is vrijwel het hele landelijke gebied van Voorne Putten aangewezen als 'Agrarisch landschap - verbrede landbouw'. Dit is landelijk gebied in de stedelijke invloedssfeer met landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden met een overwegend agrarische functie.

Verordening Ruimte (2010), herziening 2011 (2011) en Ontwerp actualisering 2011

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het is niet toegestaan bestemmingsplannen op te stellen die verstedelijking buiten de bebouwingscontour toestaan. Agrarische bedrijven worden niet als stedelijke functies beschouwd. Voor deze bedrijven zijn de volgende regels opgenomen:

- agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen) wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel, dat een maximale omvang heeft van 2 ha;
- nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- voor een volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan, of het aantal dat al vergund is;
- nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Bepaalde typen van agrarische bedrijfsvoering zijn als nieuwvestiging enkel in daarvoor aangewezen gebieden toegestaan (zoals glastuinbouw). Voor grondgebonden veehouderij op de nieuwe locatie geldt een dergelijke beperking niet.

In het ontwerp van de Actualisering 2011 is voorts aangegeven dat een beeldkwaliteitsparagraaf wordt gevraagd bij aanpassingen van het bestemmingsplan voor het buitengebied indien er ruimtelijke effecten te verwachten zijn voor de omgeving. De ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de ambities die zijn aangeduid op de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie. Het uitwerken van de globale ambities vindt plaats in de nog op te stellen Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan is kleiner dan 2 ha. Door middel van planwijziging kan dit worden vergroot tot maximaal 2 ha. In hoofdstuk 2 is voorts ingegaan op de beeldkwaliteit.

3.4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne (2007)

Het agrarisch bedrijf ligt in een gebied dat is aangeduid als het polderlandschap. In dit landschapstype wordt gestreefd naar behoud en versterking van de kenmerkende openheid. Het behoud van de grondgebonden agrarische functie in dit gebied is hiervoor essentieel.

Natuurwaarden komen in het polderlandschap vooral voor langs de krekken. Verder is ook in het polderland een aantal dijken, vooral vanwege de planten, ecologisch interessant en zijn de open poldergebieden van belang voor trekvogels en overwinterende vogels.

Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn de belangrijkste kwaliteiten in het landelijk gebied van de gemeente het historische dijkenpatroon, de strakke lijnen in de nieuwelandschappen, het krekkenstelsel en de oude kernen en linten.

Op de plankaart is het gebied waarin het agrarisch bedrijf ligt bestemd tot Agrarisch gebied, zonder toevoeging van landschappelijke- of natuurwaarde. Het bouwvlak is geconcentreerd rond de bestaande bedrijfsbebouwing, met enige uitbreidingsmogelijkheden aan de noordzijde. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 5 respectievelijk 9 m bedragen. Sleufsilo's zijn buiten het bouwvlak toegestaan tot een maximum oppervlakte van 200 m² per bedrijf.

Gemeentelijk archeologiebeleid (2008)

Westvoorne heeft op 22 april 2008 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Westvoorne daarmee wenst om te gaan.

Ten behoeve van de gemeentelijke AWK is door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) nader onderzoek gedaan. Daarbij is niet alleen de verwachtingswaarde op zich beoordeeld, maar om een werkbare situatie te creëren, is ook gekeken op welke diepten onder maaiveld de archeologische waarden en verwachtingen zich kunnen bevinden. De AWK is gebaseerd op zowel historisch en cartografisch onderzoek, als op bodemkundige en archeologische gegevens, die voornamelijk door het BOOR in de afgelopen decennia zijn verzameld.

Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is om:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat regels ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Deze regels zijn gebaseerd op de archeologische waarden en verwachtingen die zijn weergegeven op de Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK).

Toekomstvisie (2009) en Uitwerking Toekomstvisie (2011)

In de Toekomstvisie heeft de gemeente een duidelijke richting voor de toekomst bepaald. Hoewel de visie er vooral op is gericht dat het voorzieningenniveau in de gemeente dient te worden vergroot – met als voorwaarde een groei van het inwoneraantal – komen ook de agrarische gebieden in de visie aan bod. Het aantal agrarische bedrijven wordt steeds geringer. De gemeente met haar partners zoekt naar oplossingen voor het economisch rendabel houden van de agrarische gebieden in de open polder. De agrarische bestemming van (akkerbouw/veeteelt) van het open gebied blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.

Coalitieprogramma 2010 - 2014 'Samen werken aan verbetering' (2010)

De gemeente streeft naar behoud en versterking van het kenmerkende open agrarische landschap. Met de vaststelling van het plan Landelijk Gebied Westvoorne is dit beleid ingezet. De instandhouding van grondgebonden agrarische functies is daarvoor essentieel. Door het bedrijf aan de Quacksedijk uitbreidingsruimte te bieden, waarmee een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt, doet dit plan recht aan de uitgangspunten die de gemeente zich op dit aspect heeft gesteld.

Conclusie

Het ruimtelijk beleid van het Rijk heeft een hoog abstractieniveau en is niet direct van belang voor het voorliggende bestemmingsplan. Uit de provinciale verordening vloeien enkele voorwaarden voort waarmee in dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. Zo mag het bouwvlak van het bedrijf ten hoogste 2 ha beslaan en dient intensieve veehouderij te worden uitgesloten. Ook is een paragraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. De beoogde bedrijfsontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Hierdoor worden de voorwaarden gecreëerd om ook voor de langere termijn de agrarische bestemming van de gronden zeker te stellen. In 2008 is eveneens gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid is 'doorvertaald' in het onderhavige bestemmingsplan.

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende milieuaspecten aan de orde, die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2. Ecologie

Soortenbescherming

De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats aan de noord- en oostzijde van het huidige bedrijfsperceel. De gronden aan de oostzijde zijn gedeeltelijk in gebruik voor de opslag van kuilvoer, gedeeltelijk bestaan deze gronden uit gedraineerd en intensief gebruikt gras- en bouwland. Dit geldt ook voor de gronden aan de noordzijde van het bedrijfsperceel. Specifieke natuurwaarden in de zin van soorten planten of dieren die beschermd moeten worden komen hier niet voor.

Gebiedbescherming

Het bedrijf ligt op relatief korte afstand van het Natura 2000-gebied Voornes Duin. Vanwege de 'externe werking' moet ook bij ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied worden onderzocht of de ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. In verband hiermee is een vergunning op basis van de natuurbeschermingset 1998 aangevraagd. Naar verwachting zal deze begin 2012 worden verleend.

4.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen moet in een vroeg stadium overleg worden gevoerd met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van de plannen. Deze watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van de watertoets voor het bestemmingsplan Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012 zijn de uitbreidingsplannen voor Quacksedijk 6 voorgelegd aan het waterschap Hollandse Delta. De plannen hebben geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen die aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Het bedrijf beschikt over voldoende mogelijkheden om in overleg met het waterschap zo nodig tot compensatie van de toename aan verharding over te gaan.

Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak binnen het peilgebied moet worden gecompenseerd. Als gevolg van de bedrijfsuitbreiding zal de oppervlakte verharding aanzienlijk toenemen. Ten minste 10% van deze uitbreiding zal moeten worden gecompenseerd in de vorm van uitbreiding van oppervlaktewater. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig, bijvoorbeeld in de vorm van het verbreden van sloten. In overleg met het waterschap zal worden gezien of compensatie nodig is en op welke wijze de compensatie het beste kan worden uitgevoerd.

Daarnaast is het van belang om diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase en verontreiniging van het oppervlaktewater tegen te gaan als gevolg van bijvoorbeeld het gebruik van schoonmaak- en ontsmettingsmiddelen en perswater van kuilvoer.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat langs watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Het doel hiervan is om te voorkomen dat de stabiliteit of het profiel van een watergang worden aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water of het onderhoud worden gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

4.4. Externe veiligheid

In de directe omgeving van het agrarisch bedrijf liggen geen risicovolle inrichtingen. Het perceel ligt ongeveer 20 m ten noorden van de N57. Uit de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat over deze weg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De PR 10^{-6} -risicocontour ligt 12 m buiten de wegas. Het plangebied valt dus buiten deze risicocontour. Wel ligt dit perceel binnen het invloedsgebied voor het GR. Uit het Basisnet weg (Arcadis, 2009) blijkt dat het GR kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De uitbreiding van het bedrijf heeft geen invloed op de personendichtheid, het aspect externe veiligheid levert geen problemen op voor de bedrijfsontwikkeling.

4.5. Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een echte functiewijziging. De agrarische grond, die altijd als grasland of bouwland in gebruik is geweest, wordt voor een deel omgezet in een agrarisch bouwvlak. In het kader van de bouwaanvraag zal bodemonderzoek plaatsvinden.

4.6. Archeologie

De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats in een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De archeologische waarden zijn volgens de AWK te verwachten op een diepte van meer dan 0,8 m beneden het maaiveld. Bij de bouw van de bedrijfsgebouwen of bij werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte van meer dan 200 m² en een diepte van meer dan 0,8 m zal rekening moeten worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde en zal mogelijk een archeologisch vooronderzoek nodig zijn. De bescherming van mogelijke archeologische waarden is gewaarborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

4.7. Verkeer

Het bedrijf wordt ontsloten vanaf de Hippelseweg. Door de bedrijfsuitbreiding zal het aantal verkeersbewegingen in beperkte mate toenemen, bijvoorbeeld door de aflevering van melk en het aanleveren van krachtvoer. De huidige ontsluitingsmogelijkheden van het erf bieden voldoende ruimte en capaciteit voor de bedrijfsuitbreiding. Het bedrijf is immers aan een doodlopende weg gelegen, waardoor sprake is van minimale verkeersbewegingen op het betreffende wegvak. Via de Hippelseweg en de Hilseweg is er een korte verbinding met het regionale hoofdwegennet.

4.8. Geluid

De uitbreiding van de melkveehouderijtak van het agrarische bedrijf is geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Evenmin is het de bedoeling dat het aantal personen dat op het bedrijf woont of werkt, wordt uitgebreid. Akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.9. Licht

Langzamerhand is het bij veel melkveehouderijbedrijven gebruikelijk om de 'dagperiode' te verlengen door een deel van de avond te stal te verlichten. Anders dan bij kassen vindt bij stallen geen lichtuitstoot door het dak plaats. De melkveestallen dragen niet bij aan hemelverlichting. Wel vindt lichtuitstoot plaats door middel van de zijwanden. De uitstraling hier kan voor een belangrijk deel worden beperkt door het type verlichting, de juiste keuze van de armaturen, een juiste plaatsing van de armaturen en afschermdende beplanting. In de voorliggende situatie is er geen sprake van woningen van derden in de directe nabijheid van het bedrijf. De mogelijke lichtuitstraling van het bedrijf vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een agrarisch bedrijf mogelijk. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe. Deze toename draagt niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Formele toetsing aan de grenswaarden voor deze stoffen kan daarom achterwege blijven.

4.11. Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van dit deel van het plangebied zijn ook geen leidingen aanwezig die planologisch van belang zijn.

4.12. Geurhinder

In de nabijheid van het plangebied zijn geen woningen van derden aanwezig. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op een afstand van meer dan 250 m vanaf het bedrijf. Aan de afstandsvereisten ten opzichte van woningen in het kader van de Wet geurhinder voldaan.

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Allereerst wordt uitleg gegeven bij de gekozen planvorm. Vervolgens volgt een beschrijving van de plansystematiek. Paragraaf 5.4 bevat de uitleg bij de belangrijkste regels.

5.2. Planvorm

Het bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij voor de gronden waaruit het bestemmingsplan bestaat een gewijzigde regeling komt te luiden ten opzichte van het geldende planologische regime.

5.3. Plansystematiek

Wettelijke vereisten en gemeentelijk handboek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

Ten behoeve van de uniformering van bestemmingsplannen heeft de gemeente een handboek opgesteld. Hierin zijn onder meer de te hanteren begrippen en wijzen van meten opgenomen. Ook het gebruik van de benaming van bestemmingen wordt hierin voorgeschreven. Ook beoogt de gemeente Westvoorne de bestemmingsplannen zoveel mogelijk op een zelfde wijze in te richten en gelijklopende regelingen voor gelijke situaties op te nemen. Hiertoe is bij het opstellen van deze regeling onder meer aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne 2012' en de 'Parapluherziening Wonen'.

Naast deze zaken, is in het gemeentelijke archeologiebeleid vastgelegd op welke wijze de bescherming van voorkomende waarden in het bestemmingsplan dienen te worden geborgd. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is met deze documenten rekening gehouden.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen worden ingezien.

Hoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten).

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingen en bouwvlak

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak geeft aan waar gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van de dubbelbestemming. De voorkomende dubbelbestemmingen in dit plan is 'Waarde -Archeologie'.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; de in dit plan gebruikte functieaanduiding betreffen onder meer 'akkerbouw' en 'specifieke vorm van waarde - 3';
- bouwaanduidingen: deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken;
- maatvoeringaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van een maatvoeringaanduiding ten behoeve van het maximum aantal woningen.

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarbinnen de aanduidingen zijn opgenomen.

Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen.

Uitleg van de regels

Inleidende regels*Begrippen (artikel 1)*

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Agrarisch (artikel 3)

De regeling voor de bestemming is gebaseerd op de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne en Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012. De bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met dit plan, waarbij deze waar nodig zijn aangepast in verband met de besluiten van Gedeputeerde Staten en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de nieuwe stallen bij het agrarisch bedrijf aan de Quacksedijk is de geldende maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 9 m niet toereikend. Vanwege het gekozen stalsysteem en het stalklimaat is een grotere bouwhoogte nodig. Deze is bepaald op maximaal 12 m en geldt alleen voor het betreffende deel van het bouwvlak waar een nieuwe rundveestal wordt gerealiseerd.

Voor de bouwvlakken met een agrarische bestemming geldt – conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied Westvoorne – geen maximale oppervlakte van de gebouwen en overkappingen.

Voor het realiseren van de tweede fase van de uitbreiding van de melkveehouderijtak van het agrarische bedrijf aan de Quacksedijk, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen en op die manier het bouwvlak te vergroten.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) (artikel 4)

Ook de bestemming 'Waarde - Archeologie' is een dubbelbestemming. Binnen het plangebied is sprake van archeologische verwachtingen en waarden. Om deze (mogelijke) archeologische sporen te beschermen, is op de betreffende gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie van toepassing. Voor bouwwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en de bouwactiviteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten.

Voor het grootste deel van het plangebied is de archeologische toetsing niet nodig indien het gaat om een bouwwerk van 200 m² of minder en/of niet dieper reikt dan 0,8 m onder het maaiveld.

Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

Door het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden zijn werken en werkzaamheden, groter dan de hiervoor aangegeven oppervlakte en met een grotere diepte dan genoemd, vergunningsplichtig. Normaal onderhoud en beheer zijn hiervan uitgezonderd.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel (artikel 5)

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die van toepassing zijn op het bouwen binnen alle bestemmingen. Het betreffen enkele flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen, voor zover het ondergeschikte delen van gebouwen betreffen.

Verder kent dit plan een regeling voor bestaande bouwwerken. Voor zover er bouwwerken conform een vergunning zijn opgericht, terwijl de maatvoering van deze bouwwerken niet binnen de bestemmingsregeling vallen, zorgt dit artikel ervoor dat deze bouwwerken alsnog in dit bestemmingsplan zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

De gronden in dit bestemmingsplan dienen conform de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming te worden gebruikt (voor agrarisch gebruik, wonen, c.q. groen). In dit artikel wordt nog eens expliciet gemaakt welk type gebruik in ieder geval niet onder deze categorieën wordt geschaard.

Verder is in de gebruiksregels bepaald dat een (bedrijfs)woning mag worden aangewend voor de uitoefening van een bed & breakfast, zolang ten hoogste één kamer van de woning voor dit doel wordt gebruikt.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 8)

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

De omgevingsvergunning kan overigens alleen worden verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Overige regels (artikel 10)*Werking wettelijke regelingen*

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht (artikel 11)*

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het (voorheen legale) gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 12)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de gemeente verplicht om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (art 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Dit geldt ook voor projecten waarbij sprake is van een particuliere initiatiefnemer die op eigen initiatief een locatie ontwikkelt. In het plangebied is géén sprake van een gemeentelijke exploitatie. Alle kosten die samenhangen met de bedrijfsontwikkeling komen en blijven voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee is verzekerd dat kostenverhaal, waaronder eventuele planschadeclaims, ten laste van de initiatiefnemer zullen komen. Nadere eisen of een fasering zijn niet nodig, zodat wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

6.2. Handhaving

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor de handhaving van bovengenoemde regelgeving. Blijkens jurisprudentie heeft de gemeente een beginselplicht tot handhaving. In de loop van de jaren '90 is in de gemeente Westvoorne de handhaving steeds meer tot ontwikkeling gekomen. Dit werd mede ingegeven door het besef dat grote delen van de gemeente landschappelijk zeer kwetsbaar gebied is waarin strikt gehandhaafd moet worden.

Door de VROM-Inspectie is vastgesteld dat de gemeente Westvoorne adequaat reageert op geconstateerde overtredingen en op klachten van burgers.

In de Handhavingsnota Westvoorne (januari 2009) is het handhavingsbeleid voor ruimtelijke ordening en bouwen neergelegd. In de nota wordt aangegeven op welke wijze de gemeente Westvoorne handhavend optreedt tegen overtredingen van de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en bouwen. Het formuleren en vaststellen van het handhavingsbeleid biedt onder andere meer duidelijkheid (intern en extern), bevordert de rechtszekerheid en voorkomt rechtsongelijkheid.

De nota vormt een beleidsmatige onderlegger voor een jaarlijks op te stellen handhavingsprogramma. Het handhavingsprogramma is een schriftelijke vastlegging van alle uit te voeren handhavingsactiviteiten in het komende jaar. Bij nieuw op te stellen bestemmingsplannen zal bovendien een handhavingsparagraaf worden opgenomen, waarin omschreven staat op welke wijze en met welke middelen wordt gehandhaafd.

Handhavingsmiddelen

De gemeentelijke overheid heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om handhavend op te treden. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen bestuursrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke instrumenten. De bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen staan in deze nota centraal.

De bestuursrechtelijke instrumenten kunnen onderverdeeld worden in preventieve en repressieve instrumenten.

Preventieve instrumenten hebben tot doel het begaan van overtredingen te voorkomen. Hierbij dient niet alleen gedacht te worden aan het houden van gedegen toezicht, maar onder andere ook aan het tijdig actualiseren en handhaafbaar houden van bestemmingsplannen en het verstrekken van juiste informatie en gerichte voorlichting aan burgers. Met behulp van repressieve instrumenten kan worden opgetreden tegen geconstateerde overtredingen. De gemeente is bijvoorbeeld bevoegd een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen teneinde te bewerkstelligen dat de strijdige situatie wordt beëindigd.

7. Inspraak en overleg

25

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan een aantal instanties voorgelegd. Dit zijn:

- provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
- waterschap Hollandse Delta.

De reacties van de overleginstanties zijn hierna samengevat en van commentaar voorzien. De brieven van de overleginstanties zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. (PM).

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied maakte aanvankelijk onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012. Dit voorontwerp heeft van 28 april tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan kon gedurende deze periode in het gemeentehuis, via de gemeentelijke website en via RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Gedurende deze periode van zes weken zijn belanghebbenden in de gemeente in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. De start van de inspraakprocedure is bekendgemaakt op 27 april 2011 in de Westvoornse Courant en op de gemeentelijke website.

De locatie Quacksedijk 6 Rockanje was in dit voorontwerp opgenomen. In totaal zijn op het voorontwerp 22 inspraakreacties ingediend. 2 reacties waren (deels) gericht tegen de bestemmingslegging voor het perceel Quacksedijk 6 Rockanje. De overige reacties hadden betrekking op andere locaties.

Om diverse redenen is besloten de locatie Quacksedijk 6 Rockanje uit het bestemmingsplan 'Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne' te halen en hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. De inspraakreacties op het plan 'Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne' zijn, voor zover deze waren gericht op de locatie Quacksedijk 6 Rockanje, nog niet beantwoord. Omdat de bestemmingslegging in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie inhoudelijk nauwelijks is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, is besloten niet opnieuw een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan worden nu alsnog beide inspraakreacties, voor zover deze zien op de locatie Quacksedijk 6 Rockanje, van een beantwoording voorzien.

1. Vereniging Verontruste Burgers van Voorne

Inspraakreactie

- a. Inspreker is van mening dat het perceel Quacksedijk 6 Rockanje niet in het voorontwerp had moeten worden opgenomen. Het bestemmingsplan Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012 is een reparatieplan en de voorgestane wijziging voor het perceel Quacksedijk 6 is een ontwikkeling.
- b. Inspreker stelt dat met de wijziging van de bestemming voor het perceel Quacksedijk 6 intensieve veehouderij wordt toegestaan. Inspreker stelt dat sprake is van een intensieve veehouderij wanneer meer dan 200 melkkoeien, exclusief jongvee, op een bedrijf worden gehouden. Na realisatie van de eerste fase van de uitbreidingsplannen worden 228 melkkoeien gehouden en is volgens inspreker dus sprake van intensieve veehouderij. Inspreker stelt dat vestiging van intensieve veehouderij in strijd is met het beleid van de gemeente.
- c. Inspreker wijst erop dat nog geen vergunning Natuurbeschermingswet is verleend voor de locatie Quacksedijk 6. Inspreker stelt dat een geringe toename aan ammoniakdepositie een schadelijke werking kan hebben op kwetsbare soorten. Inspreker wijst erop dat een toename aan wegverkeer over de N57 en de gevolgen van de aanleg van een nieuwe tunnel onder de Nieuwe Waterweg zullen leiden tot een toename aan stikstofdepositie. Deze toename is buiten beschouwing gelaten.
- d. Inspreker stelt dat moderne open stallen ook 's nachts worden verlicht. Ook geeft inspreker aan dat ook in de nachtelijke uren ventilatoren in de stallen zullen draaien. De effecten hiervan zijn niet onderzocht.
- e. Inspreker is van mening dat voor dit intensieve megabedrijf niet kan worden volstaan met een habitattoets, maar dat voor deze bestemmingsplanwijziging een MER moet worden opgesteld.
- f. Inspreker stelt dat artikel 1 van de regels voor alle bestemmingsplannen gelijklopend zou moeten zijn. Of een begrip al dan niet in het plangebied aan de orde is, vormt geen belemmering voor opname in de begrippenlijst.
- g. Inspreker stelt dat artikel 1.34 'hoofdbouwmassa' nader moet worden geconcretiseerd. De opgenomen definitie is te algemeen en nauwelijks meetbaar.
- h. Inspreker stelt dat artikel 2.5 'goothoogte van een bouwwerk' een ongrijpbaar meetpunt geeft, dit in tegenstelling tot de formuleringen van peil en bouwhoogte.
- i. Inspreker verzoekt bij artikel 3.4.1 sub c een landschappelijke toetsingsdeskundige aan te wijzen om te bepalen welke overschrijdingsrichting aanvaardbaar is. Inspreker stelt bij de artikelen 3.5 sub d en 3.5 sub f ad 6 de vraag wie de toetsende instantie is, met name vanuit landschappelijk oogpunt en natuurwaarden.

Beantwoording

- a. De gemeente is in principe vrij het plangebied van een bestemmingsplan te bepalen, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om diverse redenen is echter, los van de inspraakreactie, besloten om voor het betreffende perceel een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.
- b. Het voorliggende bestemmingsplan is qua bestemmingsregels gebaseerd op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Het laatstgenoemde bestemmingsplan, vastgesteld in mei 2007, omschrijft intensieve veehouderij als 'de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel'. In de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is bepaald dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit beleid niet gewijzigd en de desbetreffende begripsomschrijving is overgenomen. Bij het bedrijf aan de Quacksedijk is geen sprake van het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren, maar van het houden van melkrundvee en het uitoefenen van een akkerbouwvak. Daarbij

wordt voor de ruwvoederwinning van het vee gebruikgemaakt van open grond behorend bij het bedrijf. De veehouderijtak van het bedrijf kan worden aangemerkt als een graasdierbedrijf. Van intensieve veehouderij is geen sprake, ook biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor een ontwikkeling naar intensieve veehouderij.

- c. De toetsing van de effecten op de instandhoudingdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Voornes Duin en andere Natura 2000-gebieden, is beoordeeld in het kader van de aanvraagvergunning Natuurbeschermingswet 1998 die door de eigenaar van het agrarische bedrijf is ingediend bij het daartoe bevoegde gezag. De aanvraagvergunning is in september 2010 ingediend. Aangenomen werd dat ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan Actualisatie Landelijk Gebied Westvoorne 2012 de vergunning verleend zou zijn. De vergunningverlening heeft echter enige tijd op zich laten wachten. De verlening van de vergunning wordt in het eerste kwartaal van 2012 verwacht. Hiermee wordt voldaan aan de eisen welke op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 worden gesteld. Daarbij is ook rekening gehouden met de cumulatieve effecten van de voorgenomen ontwikkelingen voor wat betreft de stikstofdepositie.
- d. De lichtuitstraling van melkveehouderijbedrijven vindt vooral plaats aan de zijkant van de bedrijfsgebouwen. In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over de regeling lichthinder van kassen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne', is aangegeven dat de zijwaartse uitstraling van licht niet op grote afstand zichtbaar is. Deze uitstraling kan ook effectief worden bestreden door bijvoorbeeld groensingels. In de met de desbetreffende eigenaar te sluiten overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing van het bedrijf door middel van groensingels. Daarnaast zijn in het kader van een beschikking Wet milieubeheer voorschriften gesteld aan het bedrijf met betrekking tot het beperken van eventuele overlast van verlichting. De effecten van de uitbreiding van het bedrijf zijn dus wel degelijk onderzocht en meegewogen in de besluitvorming.
Voor wat betreft de ventilatoren, in het kader van een bestemmingsplanprocedure, komt een dergelijk specifiek aspect van de bedrijfsvoering niet aan bod. Op het moment dat het bedrijf van de mogelijkheden uit het voorliggende bestemmingsplan gebruikmaakt, zal het aan de geldende wettelijke normen voor dit aspect moeten voldoen.
- e. Voor het agrarische bedrijf Quacksedijk 6 Rockanje wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 verleend door het daartoe bevoegde gezag. Met het verlenen van de vergunning Natuurbeschermingswet 1998 is de ontwikkeling zelfstandig beoordeeld.
- f. Het opnemen van begrippen die niet in het plan voorkomen is zonder enige toegevoegde waarde. Het zou slechts tot onduidelijkheid en verwarring kunnen leiden. De opvattingen van inspreker hierover worden door de gemeente dan ook niet gevolgd.
- g. Deze begripsomschrijving is een standaardbepaling die in diverse bestemmingsplannen van Westvoorne is opgenomen. Gebruik van deze omschrijving leidt in de praktijk niet tot problemen, een nadere concretisering is niet noodzakelijk.
- h. De omschrijving van deze wijze van meten is vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De gemeente neemt de wettelijke eisen in acht, aanpassing van de omschrijving is dan ook niet aan de orde.
- i. Deze bepalingen golden op dezelfde wijze reeds onder het vigeur van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Er is geen aanleiding de regel aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Stichting Duinbehoud

Inspraakreactie

- a. Inspreker geeft een reactie op de voorgenomen wijziging van de bestemming voor het perceel Quacksedijk 6 Rockanje. Inspreker geeft aan dat het standpunt dat is verwoord in een zienswijze die op 13 oktober 2010 bij de provincie Zuid-Holland is ingediend, onverkort geldig blijft.
- b. Inspreker geeft aan dat de afstand van de locatie Quacksedijk 6 tot het Natura 2000-gebied Voornes Duin minder dan 2.000 m bedraagt. Indiener is van mening dat de uitbreiding van de melkveetak van het bestaande agrarische bedrijf zal leiden tot een onaanvaardbare belasting van het milieu in de directe omgeving en zeer waarschijnlijk ook tot negatieve effecten leidt op de beschermde habitats in Voornes Duin. Inspreker dringt aan op de uitvoering van een passende beoordeling, zoals voorgeschreven in artikel 19 van de Natuurbeschermingswet.
- c. Inspreker stelt dat effecten van stikstofdepositie op Voornes Duin in de uitgevoerde habitattoets worden gebagatelliseerd. Inspreker stelt dat overschrijding van de in de habitattoets genoemde waarden leidt tot onherstelbare schade aan de natuurlijke waarden van Voornes Duin en in mindere mate op Goeree en in het Westland. Inspreker verwijst naar twee recente universitaire studies waarin zou worden aangetoond dat ook een geringe toename van stikstofdepositie al tot grote negatieve effecten in het Voornes Duin kan leiden.
- d. Inspreker zet twijfels bij de uitspraak op blz. 16 van de toelichting dat met wijziging van de bestemming een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt. Inspreker stelt dat overal in den lande de weerstand tegen megastallen groeit, omdat het dierenwelzijn van het vee in het geding is en voor de gevolgen van de uitstoot op het natuurgebied Voornes Duin niet voldoende kan worden ingestaan.
- e. Inspreker heeft kennis genomen van een document van Gedeputeerde Staten van 18 april 2011 waarin GS zich uitspreken voor een moratorium op vestiging van nieuwe megastallen en intensieve veehouderij. Het bevreemdt inspreker dat de gemeente Westvoorne toch stappen zet in de richting van intensieve veehouderij.
- f. Inspreker stelt dat geen rekening is gehouden met cumulatieve effecten van stikstofdepositie op Voornes Duin. In de berekeningen hadden ook de gevolgen van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte vestiging en groei van paardenhouderijen moeten worden meegewogen, evenals de effecten van de autonome groei van het autoverkeer, de reconstructie van wegen, de toename van het recreatieverkeer in Westvoorne en de ontwikkeling van de Tweede Maasvlakte.
- g. Samengevat verzoekt inspreker om alle alinea's, zinsneden en extra documenten met betrekking tot het agrarische bedrijf Quacksedijk 6 uit het plan te schrappen.

Beantwoording

- a. De zienswijze welke door inspreker bij de provincie Zuid-Holland is ingediend heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. De opmerking van inspreker wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- b. De toetsing van de effecten op de instandhoudingdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Voornes Duin en andere Natura 2000-gebieden, is beoordeeld in het kader van de aanvraagvergunning Natuurbeschermingswet 1998 die door de eigenaar van het agrarische bedrijf is ingediend bij het daartoe bevoegde gezag. Inmiddels is de vergunning Natuurbeschermingswet 1998 verleend. Hiermee is voldaan aan de eisen welke op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 worden gesteld.
- c. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder sub b.

- d. De omvang van een stal is niet de bepalende factor voor dierenwelzijn, dit zijn veeleer de inrichting van de stal en de wijze van bedrijfsvoering. Dat er tegenstanders zijn van (sommige) wijzen waarop in Nederland de veehouderij wordt uitgeoefend, betekent niet dat om die reden agrariërs de mogelijkheid dient te worden ontnomen om dergelijke activiteiten te ontplooiën. De gemeente wenst de melkveehouderijtak van het bedrijf aan de Quacksedijk uitbreidingsmogelijkheden te bieden, zodat het bedrijf ook met het oog op de toekomst een levensvatbare onderneming kan zijn. Bij de voorbereiding van dit plan is aan de verschillende wettelijke vereisten, zoals op het gebied van natuurbescherming, getoetst en is de haalbaarheid van de plannen bekeken. Hierbij is geconcludeerd dat aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan. Ook van significante nadelige effecten op het Natura 2000-gebied Voornes Duin is geen sprake. De gemeente acht in dit geval de belangen van het bedrijf van groter belang dan de door inspreker aangedragen tegenargumenten, die overwegend op dierenwelzijn gericht zijn. Hierbij wordt bovendien in ogenschouw genomen dat een bedrijf met een grotere hoeveelheid runderen niet betekent dat het dierenwelzijn in het geding komt. Voor dergelijke bedrijven gelden immers dezelfde normen als voor bedrijven met minder stuks vee. Door de aanpassing van het bestemmingsplan voor deze locatie, wordt de eigenaar in staat gesteld een modern opgezet bedrijf te realiseren. In de planuitwerking zal de eigenaar aan alle aspecten voor wat betreft dierenwelzijn aandacht besteden en moet voldaan worden aan de alle wettelijke eisen op dit gebied. Het aspect dierenwelzijn staat echter los van het opstellen van het bestemmingsplan, anders dan dat het bestemmingsplan een goed dierenwelzijn niet in de weg staat.
- e. Het voorliggende bestemmingsplan is qua bestemmingsregels gebaseerd op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne'. Het laatstgenoemde bestemmingsplan, vastgesteld in mei 2007, omschrijft intensieve veehouderij als 'de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel'. In de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westvoorne' is bepaald dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit beleid niet gewijzigd en de desbetreffende begripsomschrijving is overgenomen. Bij het bedrijf aan de Quacksedijk is geen sprake van het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren, maar van het houden van melkrundvee en het uitoefenen van een akkerbouwtak. Daarbij wordt voor de ruwvoederwinning van het vee gebruikgemaakt van open grond behorend bij het bedrijf. De veehouderijtak van het bedrijf kan worden aangemerkt als een graasdierbedrijf. Van intensieve veehouderij is geen sprake, ook biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor een ontwikkeling naar intensieve veehouderij.
- f. Voor het agrarische bedrijf Quacksedijk 6 Rockanje wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 verleend door het daartoe bevoegde gezag. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de cumulatieve effecten van de voorgenomen ontwikkelingen voor wat betreft de stikstofdepositie.
- g. De gemeente is van mening dat de opgenomen bestemmingslegging voor de locatie afdoende onderbouwd is en de uitvoerbaarheid niet in het geding is. De wijziging van het bestemmingsplan kan dan ook worden doorgevoerd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

bijlage
bij de toelichting

Bijlage 1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro (PM)

1

regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Overgangs- en slotregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Antidubbelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Quacksedijk 6 Rockanje van de gemeente Westvoorne.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0614.1210bpQuacksedijk6-0001 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aan- of uitbouw

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van het hoofdgebouw, al dan niet in functioneel opzicht van het hoofdgebouw te onderscheiden, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming.

1.7 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering.

1.8 akkerbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de open grond.

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.12 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.15 beroepsmatige activiteiten in een woning

het in een woning door de bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op beroepsmatige wijze verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, in ruimtelijk en functioneel opzicht van de hoofdbouwmassa te onderscheiden gebouw, ten dienste van de functie van de hoofdbouwmassa.

1.20 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.25 detailhandel

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

1.26 extensieve recreatie

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

1.27 gebouw

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

1.28 graasdierbedrijf

een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het houden van rundvee, schapen of grasverkoop.

1.29 hoofdbouwmassa

een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken; op percelen waar een (bedrijfs- of dienst)woning aanwezig is, dan wel nog kan worden opgericht, wordt de (bedrijfs- of dienst)woning als hoofdgebouw aangemerkt.

1.31 intensieve veehouderij

bedrijfsactiviteiten gericht op het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij het houden van de dieren niet of zeer ongeschikt is aan de agrarische grond als productiemiddel.

1.32 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; 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.

1.33 kamperen

een recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen.

1.34 kassen

agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon, een nagelstudio of een hoefsmid, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.36 Nederlandse Grootte Eenheid (NGE)

economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 onderkomen

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.39 open grond tuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in de open grond.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.41 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.

1.42 peil

- a. in het geval van gebouwen:
 1. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg meer dan 5 m bedraagt: de afgewerkte beganegrondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
 2. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg ten hoogste 5 m bedraagt: de afgewerkte beganegrondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk.
- b. in het geval van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg meer dan 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
 2. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg ten hoogste 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk.

1.43 permanente bewoning

onder permanente bewoning wordt verstaan het gebruik als hoofdverblijf.

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.45 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.46 volwaardig (agrarisch bedrijf)

een agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf; bij de beoordeling van volwaardigheid zijn belangrijk: arbeidsinkomen, veebezetting, grondareaal, totale omvang en tijdsbesteding en de verwachte ontwikkeling van deze factoren in de (nabije) toekomst.

1.47 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw gelegen tussen de buitengevels en/of het hart van de scheidsmuren.

1.48 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.49 woning

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 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 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': volwaardige graasdierbedrijven, akkerbouwbedrijven en opengrond tuinbouwbedrijven uitgezonderd productiegerichte paardenhouderijen;
- c. bedrijfswoningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. water en groen;
- f. de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Kassen en bedrijfsgebouwen

- a. kassen en bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. met betrekking tot de hoogtematen gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kassen		5 m
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'	5 m	12 m
bedrijfsgebouwen elders	5 m	9 m

- c. de oppervlakte van kassen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 100 m²;
- d. met inachtneming van het bepaalde onder c mag het hele bouwvlak worden bebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken

- a. met betrekking tot hoogtematen, oppervlaktematen en situering gelden de regels zoals in onderstaande tabel bepaald:

type bouwwerk	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	max. totaal oppervlakte	locatie
hoofdbouwmassa bedrijfswoning	4 m	9 m	190 m ² (inclusief bijgebouwen en vrijstaande overkappingen)	binnen het bouwvlak
bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij een bedrijfswoning	3 m	4,5 m	190 m ² (inclusief hoofdbouwmassa bedrijfswoning)	binnen het bouwvlak
mestsilo's		7,5 m		binnen het bouwvlak
sleufsilo's		3 m		binnen het bouwvlak
sleufsilo's		2,5 m	200 m ²	buiten het bouwvlak (1)
voedersilo's		12 m		binnen het bouwvlak en aangrenzend aan stal of bedrijfsruimte
mestplaten/mest-zakken		2,5 m	50 m ² ten behoeve van agrarische bedrijven en 20 m ² ten behoeve van particulier gebruik	binnen het bouwvlak (2)
erfafscheidingen		2 m		binnen het bouwvlak
erfafscheidingen		1,5 m		buiten het bouwvlak
overige bouwwerken		5 m		binnen het bouwvlak
overige bouwwerken		1,5 m		buiten het bouwvlak

1. Buiten het bouwvlak, mits direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak; binnen het bouwvlak geldt geen maximale oppervlakte voor sleufsilo's.
 2. Mogen tevens direct grenzend aan het bijbehorende bouwvlak worden gesitueerd, dan wel - indien dit niet mogelijk is vanwege gerealiseerde bebouwing buiten het bouwvlak - direct grenzend aan deze bebouwing.
- b. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Advies

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of vernieuwen van een bedrijfsgebouw, of het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag, of het bouwplan in overeenstemming is met de toegestane bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf, een en ander gelet op:

- a. de volwaardigheid van het bedrijf;
- b. de omvang van het bedrijf naar oppervlakte van Nederlandse Grootte Eenheden (NGE's);
- c. de continuïteit van het bedrijf, mede gelet op de leeftijd van de aanvrager en/of de opvolgingssituatie;

- d. het beroep van de aanvrager en het al dan niet hebben van een volledige dagtaak in het betreffende bedrijf.

3.3.2 Geen advies

Advies als bedoeld in lid 3.3.1 hoeft niet te worden ingewonnen, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij lid 3.4.1 van toepassing is;
- b. vernieuwing, verandering of uitbreiding van een bedrijfswoning, ten dienste van het bedrijf waarvan die woning deel uitmaakt;
- c. de oprichting of vergroting van overige bedrijfsgebouwen met een oppervlak van 200 m² of minder;
- d. herbouw van door een calamiteit verwoeste gebouwen of silo's ter voortzetting van het betrokken bedrijf.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het vereiste dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd, zoals bepaald in lid 3.2.1 sub a en lid 3.2.2 sub a, indien:

- a. de overschrijding van het bouwvlak voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de overschrijding niet meer bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. de overschrijding wordt gerealiseerd in een vanuit landschappelijk oogpunt geschikte richting.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak wordt ten hoogste één agrarisch bedrijf gevestigd;
- b. nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan indien deze noodzakelijk is voor een volwaardig bedrijf;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen binnen het bouwvlak is toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - 1. niet meer dan 5 kampeermiddelen per bouwvlak worden geplaatst;
 - 2. het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober plaatsvindt;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c is het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten het bouwvlak toegestaan, indien is aangetoond dat hiertoe binnen het bouwvlak geen mogelijkheden bestaan;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- f. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 50 m² van het grondoppervlak van de hoofdbouwmassa bedraagt;
 - 3. bijgebouwen niet voor deze activiteiten worden aangewend;
 - 4. er wordt geparkeerd op eigen terrein;
 - 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de geldende bestemming;
 - de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
 - de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;

7. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het aangrenzende bouwvlak en het aanduidingsvlak 'akkerbouw' vergroten met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is noodzakelijk uit het oogpunt van bedrijfsvoering van een volwaardig bedrijf;
- b. ten behoeve van de waterhuishouding dient ten minste 10% van het verhard oppervlak dat het wijzigingsplan mogelijk maakt, te worden gecompenseerd met de aanleg van extra oppervlaktewater; deze oppervlakte mag in overleg met de waterbeheerder buiten het wijzigingsgebied worden gerealiseerd;
- c. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- e. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de bouwwerken;
- f. het is niet toegestaan een bedrijfswoning te bouwen;
- g. de wijziging is vergunbaar op grond van de Natuurbeschermingswet en heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,8 m beneden het maaiveld.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m² én niet dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en/of beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, 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.

6.2 Overkappingen, luifels en overstekken

Indien een gebouw voorzien is van een overkapping, wordt het oppervlak onder deze overkapping mede als oppervlakte van het gebouw berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op overkappingen, luifels en dakoverstekken met een diepte van minder dan 1 m.

6.3 Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen toelaatbaar zijn, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak van ondergrondse gebouwen uitsluitend wordt meegerekend bij het bebouwingsoppervlak van bovengrondse gebouwen, indien en voor zover ze niet onder een bovengronds gebouw gelegen zijn.

6.4 Afstandsmaten

6.4.1 Afstanden tot wegen

Tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2 bedraagt de afstand van gebouwen, overkappingen, silo's, tanks en bassins tot de as van de weg ten minste 10 m.

6.4.2 Afstanden tot perceelsgrenzen

Tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2 bedraagt de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zij- en achterperceelsgrenzen ten minste 3 m.

6.4.3 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 6.4.1 voor verkleining van afstandsmaten, indien de verkeersveiligheid hierdoor niet onevenredig wordt aangetast, met dien verstande dat de afstandsmaten tot ten hoogste de helft mogen worden verminderd;
- b. lid 6.4.2 voor het bouwen op kleinere afstand van de zij- en/of achterperceelsgrenzen dan wel op de zij- en/of achterperceelsgrenzen, indien de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

6.4.4 Adviesprocedure

In het kader van de beoordeling van een verzoek om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.3 onder a kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij de betrokken wegbeheerder omtrent het bepaalde in lid 6.4.3 onder a en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Bijzondere gebruiksregels

- a. Het is in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
 1. het storten c.q. lozen en/of het opslaan van bagger, grondspecie, puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, containers, oude en nieuwe bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen hiervan, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. paardenbakken;
 5. het opslaan van mest, anders dan voor de aanwending ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven, het paardenrusthuis en de pensionstalling.
- b. Onverminderd het bepaalde in sub a is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan in gevolge de bestemmingsbepalingen.
- c. Het is niet toegestaan om woningen ten behoeve van bed & breakfast te gebruiken indien daarvoor meer dan 1 kamer binnen de woning wordt aangewend.

7.2 Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod

- a. Het bepaalde in lid 7.1 sub a is niet van toepassing op:
 1. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 2. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 3. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksbepalingen binnen de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2 van deze regels;
 4. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
 5. de stalling van één toercaravan op de bij een woning behorende grond gelegen naast of achter de woning;
- b. Het in lid 7.1 sub b bepaalde is niet van toepassing op detailhandel in goederen, voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van de in het plan toegestane bestemmingen.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse grondoppervlakte van ten hoogste 20 m² en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. afwijkingen van maten met ten hoogste 15%;
- c. 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 niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot.

9.2 Beoordeling

Omgevingsvergunningen als bedoeld in lid 9.1 kunnen slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. zich daartegen geen overige dringende redenen verzetten.

Artikel 10 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

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 slotregel

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a 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.

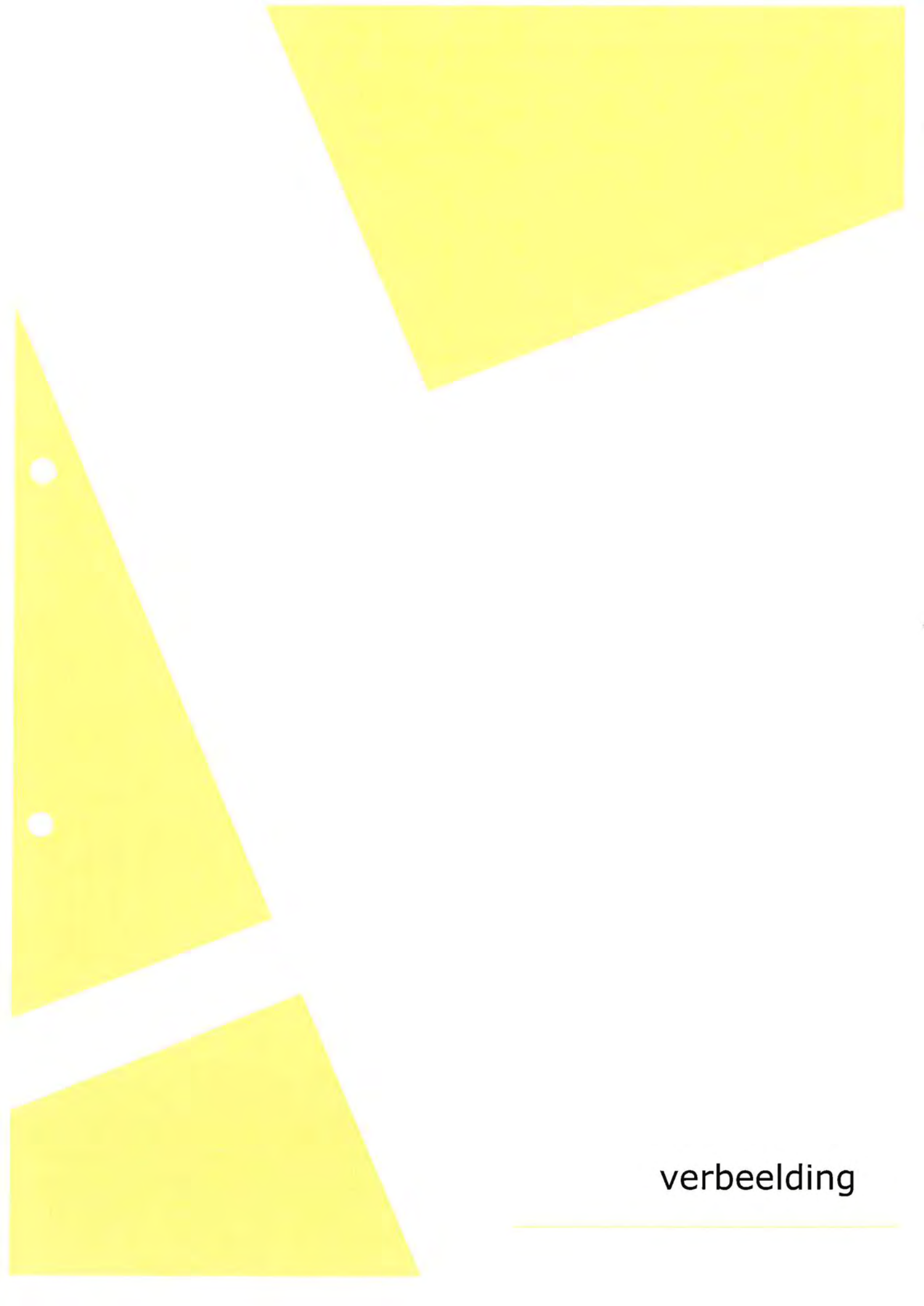
11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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;
- d. dit lid onder a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Quacksedijk 6 Rockanje'.

The background features three large, bright yellow geometric shapes. One is a parallelogram in the top right corner. Another is a large triangle on the left side, containing two small white circular holes. The third is a smaller triangle in the bottom left corner.

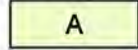
verbeelding



Plangebied

 plangrens

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

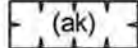
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

 wro-zone - wijzigingsgebied

Functieaanduidingen

 akkerbouw

 specifieke vorm van waarde - 3

Bouwvlakken

 Bouwvlak

Maatvoeringen

 maximale bouwhoogte (m)

gemeente

Westvoorne

bestemmingsplan

Quacksedijk 6, Rockanje



identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2000
NL.IMRO.0614.1210bpQuacksedijk6-0001		25-11-2011	concept	afmeting	: A3
		04-01-2012	voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
061400.16523.01			vastgesteld	bestand	: 0W1I-BPL



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: drs. J.P. Zevenbergen
: P. Fijneman