



BESTEMMINGSPLAN GRASPEEL 49, ZEELAND

Opdrachtgever: [REDACTED]
Projectnr: VKL028
Datum: 02-11-2023

BESTEMMINGSPLAN GRASPEEL 49, ZEELAND

Opdrachtgever: ██████████
Projectnr: VKL028
Rapportnr: OW01
Status: ontwerp
Datum: 02-11-2023

Opsteller:
██████████

Verificatie:
██████████

Validatie
██████████

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



kragten

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	13
2.1 Bebouwing en functies	14
2.2 Ontsluiting	14
2.3 Groen en water	14
Hoofdstuk 3 Plan	15
3.1 Bedrijfsplan	15
3.2 Bebouwing en functies	16
3.3 Verkeer en parkeren	16
3.4 Groen en water	18
3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving	18
Hoofdstuk 4 Beleid	19
4.1 Nationaal niveau	19
4.2 Provinciaal niveau	20
4.3 Gemeentelijk niveau	22
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	27
5.1 Milieu, waarden, water	27
5.2 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	28
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	31
6.1 Kostenverhaal	31
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie	31
6.3 Maatschappelijk	31
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	33
7.1 Algemeen	33
7.2 Planregels	33

Bijlagen toelichting **35**

Bijlage 1	Inrichtingsschets	35
Bijlage 2	Beplantingsplan	35
Bijlage 3	Memo mkm	35
Bijlage 4	Haalbaarheidstoets	35
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek industrielaawai	35

Regels **37**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Agrarisch - 1	47
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 6	Algemene bouwregels	57
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	57
Artikel 8	Algemene procedureregels	57
Artikel 9	Overige regels	58
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 10	Overgangsrecht bestaande bouwwerken	63
Artikel 11	Overgangsrecht bestaand gebruik	63
Artikel 12	Slotregel	63

Bijlagen bij de regels **65**

Bijlage 1	Beplantingsplan	65
Bijlage 2	Memo mkm	65
Bijlage 3	Toelichting parkeerbehoefte basisscholen en kinderdagverblijven	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Graspeel 49, Zeeland" van de gemeente Maashorst.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Graspeel 49 rust thans de bestemming 'Agrarisch - 1' inclusief een bouwvlak. Op deze gronden is enkel een tuinbouw- of akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning toegestaan. De initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie een paardenfok- en opfokbedrijf, inclusief instandhouding van de bestaande paardenbak, met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf te beginnen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Graspeel", omdat de voorgenomen bedrijfsvorm niet is toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - 1'. De gemeente Landerd heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en regels voor de transformatie van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf.

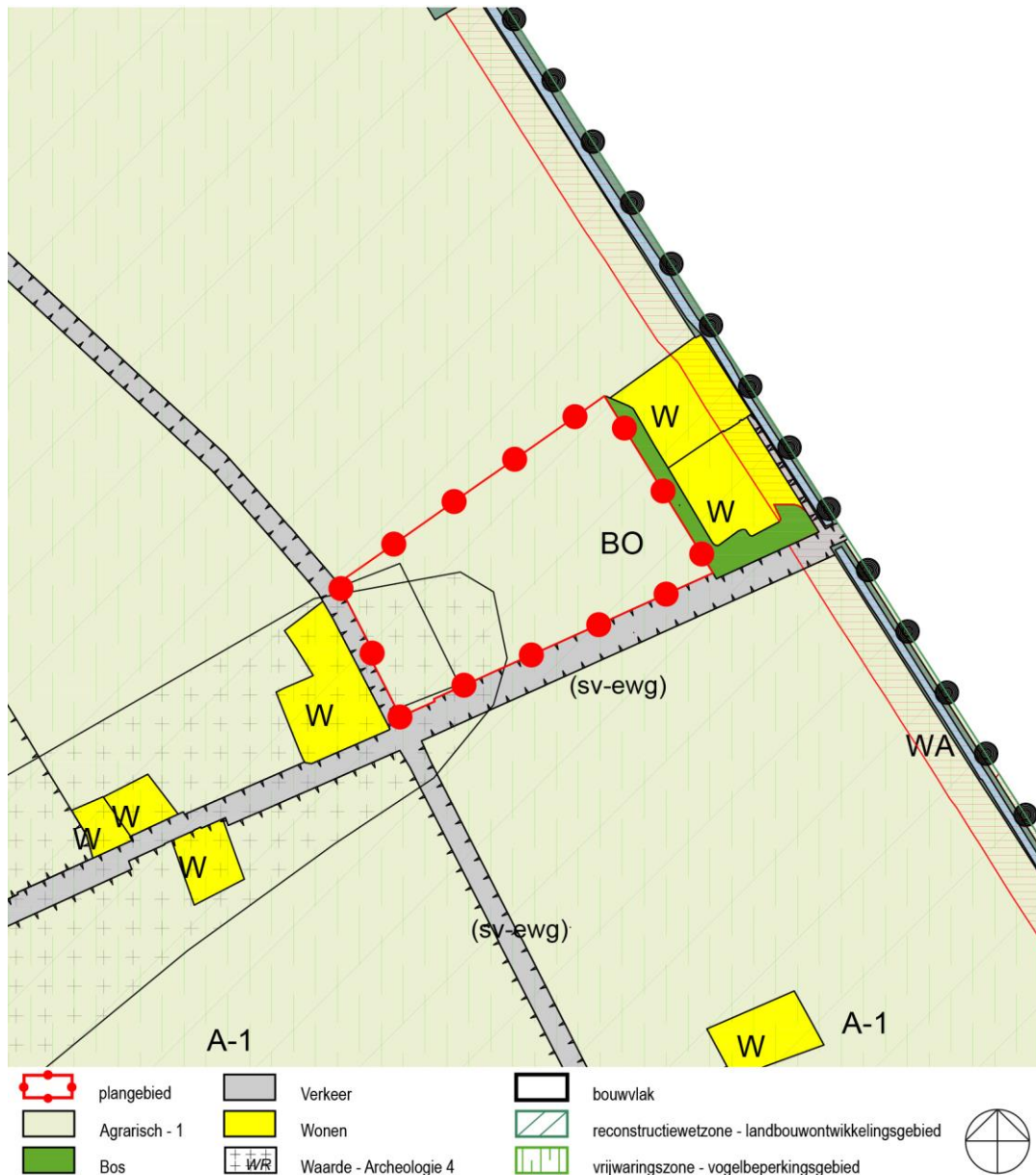
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



1.3.1 Bestemmingsplan "Graspeel"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - 1'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - 1' zijn de gronden onder andere aangewezen voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie, agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensief recreatief medegebruik.

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is gedeeltelijk een bouwvlak gesitueerd. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij worden uitgeoefend. Daarnaast dienen alle bebouwingsvormen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied de voor dit project relevante gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn grondgebruiken en/of bestemmingen die vogels aantrekken niet toegestaan.

Tot slot bevat het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat nader beschreven in hoofdstuk 5.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd"

Op 27 juni 2019 heeft de gemeente Landerd het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.3. De regels inzake 'wonen' zijn voor onderhavig plan niet van toepassing.

1.3.3 Conclusie

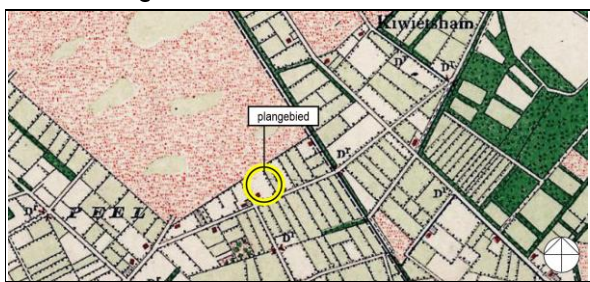


Voorliggend initiatief betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch - 1'. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de voorgenomen bedrijfsvorm niet is toegestaan binnen de bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



2.1 Bebouwing en functies

	Historisch gezien was de Graspeel rond 1850 een zeer nat gebied. Het gebied heeft hierdoor het karakter van een historisch overstromingsgebied.
	Vanaf de jaren '30 van de 20e eeuw is het grote beweidingsgebied langzaam ontgonnen, zodat een kleinschalig landschap ontstond.
	In de jaren '70 van de 20e eeuw is het hele gebied van een kleinschalig landschap omgezet in een relatief grootschalig landschap. Het merendeel van de gronden is thans als grasland in gebruik bij rundveebedrijven en intensieve veehouderijen.

De planlocatie is gelegen aan de weg Graspeel in het noordoosten van de Graspeel, behorende bij buitengebied van de gemeente Landerd. De directe omgeving kenmerkt zich door de verscheidenheid van diverse veehouderijen in combinatie met verspreid liggende woonlocaties.

Onderhavig plangebied is ingericht als functioneel agrarisch bedrijf. Naast de bedrijfswoning staan op het perceel twee voormalig agrarische schuren. Het overige deel van het plangebied bestaat uit weiland (inclusief paardenbak).

2.2 Ontsluiting

Hoewel het perceel een adres heeft aan de Graspeel, heeft het plangebied in de huidige situatie twee ontsluitingen op de Heihorst. De Heihorst betreft een erftoegangsweg in het buitengebied van de gemeente Landerd. Deze weg wordt hoofdzakelijk gebruikt voor agrarisch verkeer en bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit van de Heihorst is hierdoor relatief laag.

2.3 Groen en water

In de huidige situatie is het plangebied ingericht ten behoeve van een agrarische bedrijf. Het gebied is grotendeels vrij van opgaande beplanting. Enkel ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning zijn hoofdzakelijk groenstructuren aanwezig, in de vorm van enkele bomen die dienen ter afscheiding van de bijbehorende tuin. Daarnaast staan verspreid over het perceel enkele solitaire bomen. Het plangebied bevat in de huidige situatie oppervlaktewater in de vorm van een bestaande afwateringsloot ten oosten van de woning.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding, tevens bijgevoegd als bijlage 1, is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



3.1 Bedrijfsplan

Het initiatief op het adres Graspeel 49 bestaat uit de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf. Hierbij wordt de thans bestaande bebouwing middels de bestaande ontsluitingen ontsloten op de Heihorst.

Het bedrijfsplan kent een gefaseerde ontwikkeling. Planologisch is er sprake van een reeds verleende vergunning ten behoeve van 7 paarden en 12 honden. **Uiteindelijk is een beperkte vergroting van het bedrijf voorzien (na afgifte van een Wnb-vergunning).**

3.1.1 Paarden

Het doel van het fokprogramma is het voortbrengen van sportgerichte paarden in combinatie met paarden in opfok houden van derden. De verhouding tussen deze beide activiteiten zullen variëren in tijd daar het creëren van een succesvolle combinatie van bloedlijnen een proces is van experimenteren en een lange correctietijd kent. Voordat het succes van een bloedlijn aangetoond is zal er mogelijk een aantal jaren verstreken zijn van het moment dat het eerste veulen geboren is.

De strategie van bedrijfsvoering is het starten met in opfok houden van paarden met een of twee eigen fok merries om vervolgens op te schalen met fokken wanneer een succesvolle combinatie gevonden is. Binnen deze ontwikkeling blijft de thans bestaande paardenbak behouden.

3.1.2 Honden

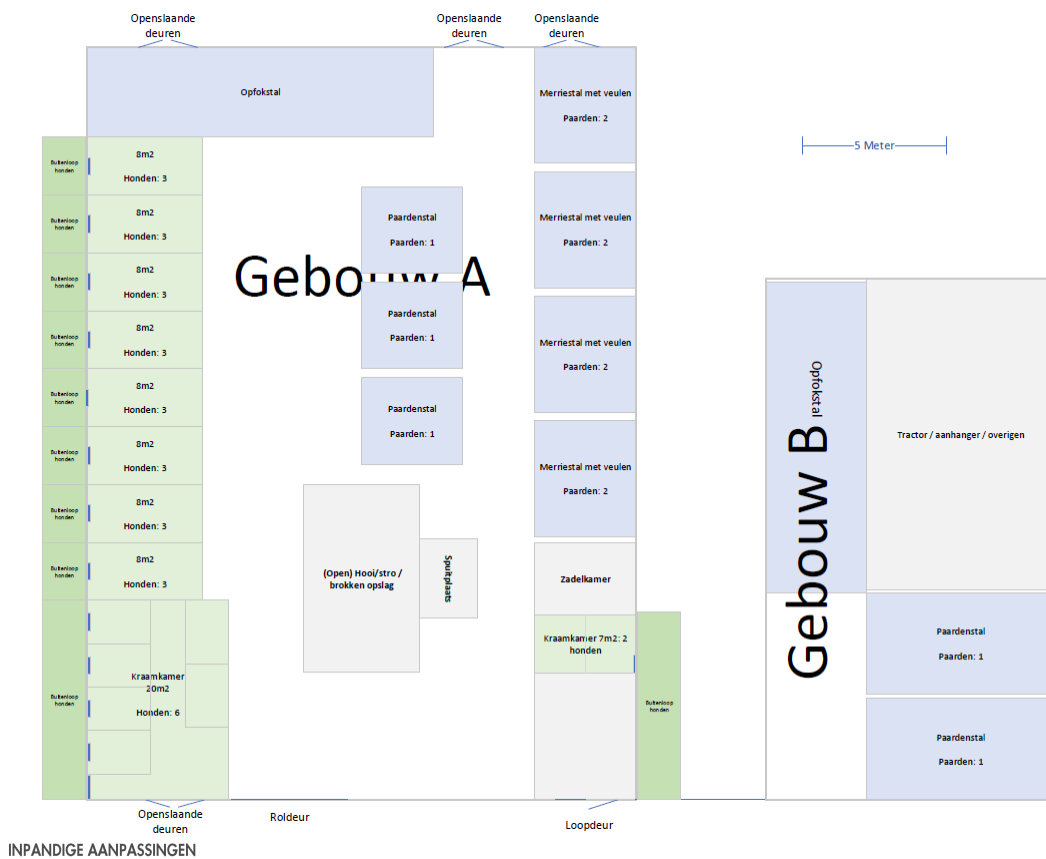
Het doel van het honden fokprogramma is het voortbrengen van honden met het primaire doel "Gezinshonden". De beoogde strategie is om de welzijn van de honden hoog in het vaandel te hebben. Dit wordt gerealiseerd door bijvoorbeeld een standaard te hanteren van het aantal nesten per hond dat lager ligt dan de norm in de branche, honden te socialiseren en nog een aantal meer methoden.

Een gedeelte van de inkomsten verworven uit dit fokprogramma zal benodigde investeringen in het bedrijf mogelijk maken gedurende de opstartfase.

Zoals reeds vermeld bestaat deze nevenactiviteit uit het houden van maximaal 12 teven/reuen (volwassen honden). Pups worden in deze aantallen niet meegeteld.

3.2 Bebouwing en functies

De activiteiten zullen worden uitgevoerd in de bestaande gebouwen (oppervlakte van circa 700 m²). Deze zullen uitsluitend inpandig worden verbouwd ten behoeve van de gewenste bedrijfsvoering, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Landerd wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Landerd tot het buitengebied behoort.

Oorspronkelijke situatie

In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een agrarische bestemming inclusief één bedrijfswoning. De verkeersaantrekkende werking hiervan is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfswerkzaamheden. Gemiddeld kwamen er 6 vrachtwagens per week voor het transporteren van voer, dieren en mest. Dit leidde tot gemiddeld 12 verkeersbewegingen per week. Daarnaast kwamen er verschillende bezoekers (gemiddeld 4 per week) op locatie (dierenartsen, controleurs, etc.) die leidden tot een gemiddelde van 8 verkeersbewegingen per week. De bedrijfswoning, tenslotte, zorgt, conform de CROW publicatie, voor 8 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal was er sprake van 76 verkeersbewegingen per week, ofwel 11 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie

Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie het aantal verkeersbewegingen uit twee onderdelen: de bedrijfswoningen en het paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf. Voor deze inrichting wordt gemiddeld uitgegaan van een verkeersgeneratie van 18 verkeersbewegingen voor personenauto's en 3 verkeersbewegingen voor vrachtwagens.

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de nieuwe situatie gemiddeld zorgt voor 21 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

De toename van de verkeersgeneratie van dit initiatief bedraagt gemiddeld 10 verkeersbewegingen per etmaal. De Heihorst heeft een relatief lage verkeersintensiteit, waardoor er nog genoeg capaciteit over is. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Heistraat, Graspeel en omliggende wegen kan plaatsvinden.

3.3.2 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten middels twee ontsluitingen op de Heihorst. Het voorliggende initiatief zorgt niet voor een toevoeging van ontsluitingen. Verkeerskundig is te verwachten dat onderhavig initiatief aanvaardbaar is.

3.3.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", vastgesteld op 27 juni 2019. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkcijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Toekomstbestendig parkeren, december 2018).

Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie het parkeervraagstuk uit twee onderdelen: de bedrijfswoning en het paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief). Van toepassing zijn de normen in het buitengebied. In de tabel hieronder is de berekening van het parkeervraagstuk uiteengezet voor de verschillende onderdelen.

Onderdeel	Parkeervraag	Aantal/Grootte	Totaal
Bedrijfswoning	2,4 per woning	1 woning	2,4
Paardenfok- en opfokbedrijf	1,1 per 100 m ² bvo	700 m ²	7,7
Totaal			10,1

Voor onderhavig initiatief geldt dat, conform het "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", ten minste in 10 parkeerplaatsen moet worden voorzien. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Onderhavig plangebied is groot genoeg om hieraan te voldoen.

3.4 Groen en water

Binnen het initiatief zullen de reeds bestaande groenelementen (struikgewas, gras en enkele solitaire bomen) behouden blijven. Daarnaast wordt middels de landschappelijke inpassing, nader toegelicht in paragraaf 4.3.3, nieuwe groenelementen toegevoegd aan de ruimte. Het plan omvat geen aanleg van oppervlaktewater.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.5.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de oriëntatie van de bedrijfsgebouwen is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van lucht-warmte pomp, of andere vormen van duurzame energie.

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.1). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In hoofdstuk 5 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogten blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf, waarbij enkel de bestaande agrarische opstallen in pandig worden aangepast. Op basis van jurisprudentie wordt dit planvoornemen niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve voor dit initiatief niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De bestaande agrarische opstallen binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de agrarische opstallen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan zorgt niet voor nieuwe verharding en maakt gebruik van de bestaande afvoer. Daarnaast is onderhavig plan gelegen op een locatie die hoog en droog genoeg is voor deze functie.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Dit initiatief gaat niet uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. De bestaande agrarische opstallen worden in pandig verbouwd voor de nieuwe bedrijfsvoering. Door deze ontwikkeling wordt een thans verouderde situatie weggenomen en wordt vrijkomende bebouwing hergebruikt.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de agrarische opstallen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig plan betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf in het 'Gemengd Landelijk gebied'. Dit valt onder de categorie van overig-agrarische bedrijven. Conform artikel 3.58 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is de vestiging van een overig-agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel in gemengd landelijk gebied toegestaan. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

"Artikel 3.58 overig-agrarisch bedrijf in gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, als de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering."

Toetsing:

Onderhavig plan betreft uitsluitend de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een overig-agrarisch bedrijf. Er is hierbij geen sprake van uitbreiding van het bouwvlak. Daarnaast zorgt de invulling van deze locatie voor een voortzetting van het behoud van de bebouwde omgeving.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen (een paardenhouderij is geen veehouderij). Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen worden intern verbouwd, waardoor verrommeling voorkomen wordt.

Er heeft een zorgvuldige situering van gebouwen plaatsgevonden binnen het bestaande bouwperceel, waarbij rekening is gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, gebaseerd op de lagenbenadering.

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het intern verbouwen van leegstaande, verouderde bebouwing;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.3.3 waarin het project aan het gemeentelijke 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' wordt getoetst.

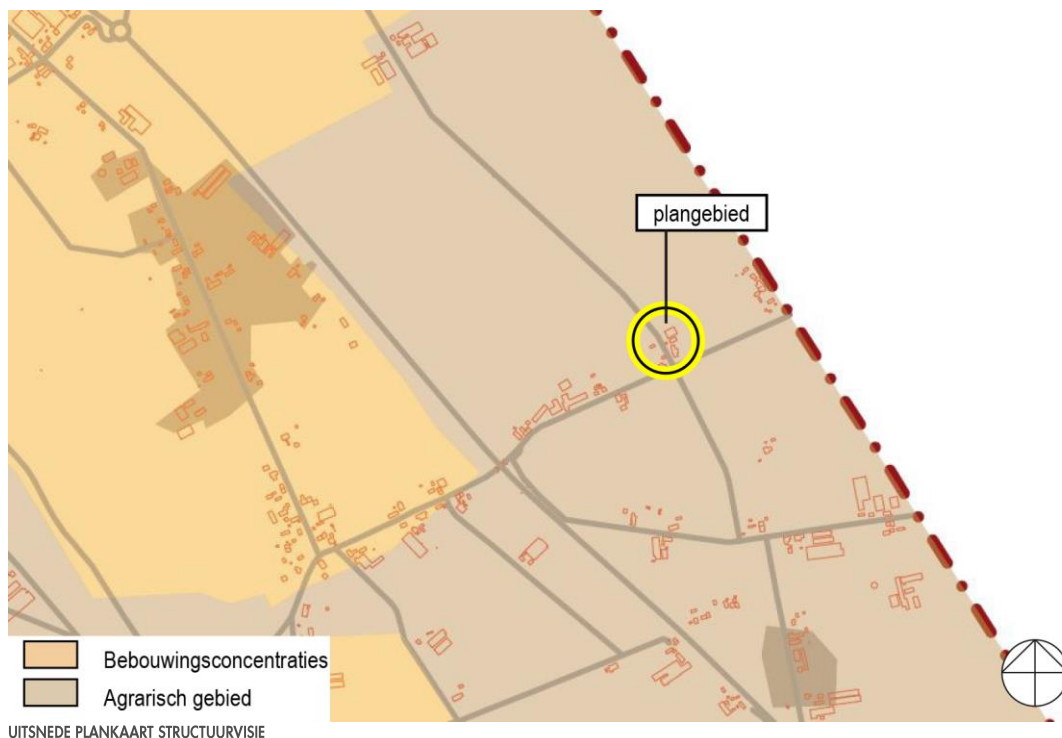
4.2.2.4 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Landerd is op 28 februari 2019 de 'Structuurvisie Gemeente Landerd' vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisie, onderhavig plangebied is aangegeven.



In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in de beleidsvelden:

- wonen;
- economie;
- voorzieningen;
- omgeving en eigenheid, en;
- mobiliteit.

Omgeving en eigenheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen stuurt de gemeente Landerd primair op het realiseren van een goede toekomstgerichte ruimtelijke kwaliteit. Ondanks alle rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsinspanningen is ook de gemeente Landerd er in de afgelopen decennia niet volledig in geslaagd om in het buitengebied een duurzame, sterke en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De gemeente kent veel bijzonder fraaie gebieden en plekken. Er zijn ook situaties in het buitengebied waar de ontstane ruimtelijke kwaliteit bij nader inzien onvoldoende is. De gemeente onderscheidt zich daarin overigens niet ten opzichte van andere gemeenten. Vrijwel alle landelijke gemeenten worstelen met dit vraagstuk. In de structuurvisie wil de gemeente daar een kanteling in maken. Daarbij zijn de volgende punten van belang:

1. De gemeente Landerd kijkt niet meer langer behoudend en conserverend naar het landschap, maar vanuit de functionele dynamiek die vraagt om nieuwe duidelijke landschapsstructuren met kwaliteit.
2. Bij ontwikkelingen in het buitengebied zet de gemeente nadrukkelijk en structureel in op versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van een buitengebied wordt gedragen door het landschap.
3. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich op zodanige wijze te voegen in dit landschap dat de kenmerkende karakteristiek van de verschillende gebieden minimaal behouden blijft, maar bij voorkeur nog versterkt wordt.
4. In sommige gebieden prevaleert de primair landschappelijke functie en in sommige gebieden de agrarische functie. Er dient een evenwicht te ontstaan tussen de verschillende claims op het buitengebied.
5. Het versterken van de landschapsstructuur is noodzakelijk, omdat tal van gebouwde ontwikkelingen in het (recente) verleden onvoldoende rekening hebben gehouden met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap.

Agrarisch gebied

Daarnaast is de gemeente opgedeeld in een achttal gebieden naar geografische locatie. Onderhavig plangebied ligt binnen het gebied 'Agrarisch gebied'. In dit gebied zijn de meeste agrarische functies rechtstreeks toegelaten. Hoewel het hier een primair agrarisch gebied betreft, zijn andere ondergeschikte functies ook denkbaar. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen acht de gemeente Landerd echter niet passend in dit gebied. Deze functies zijn dan ook uitgesloten.

Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. De gemeente verleent in beginsel medewerking aan de omschakeling of doorontwikkeling (uitbreiding/verandering) van overige agrarische bedrijven in agrarisch gebied, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd".

Analyse

Onderhavig initiatief betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf. Hierin wordt de nadruk gelegd op de reeds bestaande bebouwing die een andere invulling krijgt om kwaliteit aan de omgeving toe te voegen. Dit sluit aan bij de punten 2, 3 en 5 van het aspect 'omgeving en eigenheid'. Wat leidt tot een versterking van de kwaliteit in het buitengebied, waarbij kenmerkende karakteristiek behouden blijft en daar waar nodig de landschapsstructuur wordt versterkt.

Daarnaast levert het initiatief een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, nader toegelicht in paragraaf 4.3.3.

Conclusie

Het initiatief past binnen de 'Structuurvisie Gemeente Landerd'.

4.3.2 Landschapsbeleidsplan Landerd

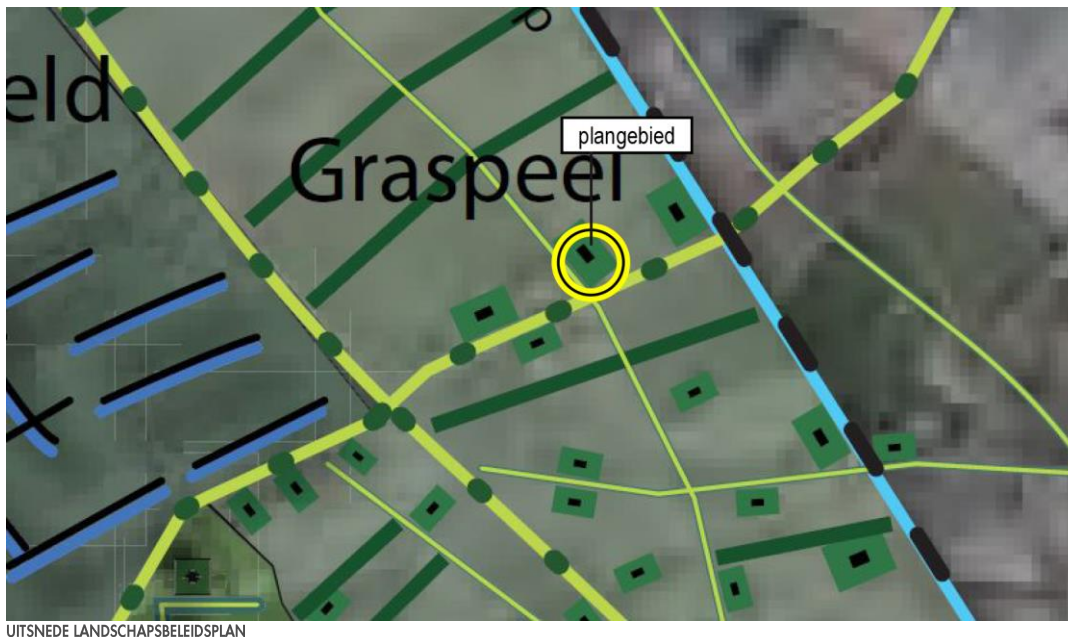
Door de gemeente Landerd is op 8 augustus 2012 het 'Landschapsbeleidsplan Landerd' vastgesteld. In dit beleidsplan worden twee doelen nagestreefd:

1. Een veelzijdig zandlandschap met uitgestrekte onderling verbonden natuurgebieden. Waartussen landbouwenclaves met grote diversiteit in beeld en gebruik;
2. Een hoogwaardig landschap waar het heerlijk werken en recreëren is, waar de natuur altijd zeer dichtbij is en waar elk gebied een eigen gezicht heeft.

De algemene visie is opgedeeld in een drie uitvoerprogramma's:

1. Versterk de karakteristieken van het landschap welk te onderscheiden zijn op basis van ontginning, van bodem en van ruimtelijke landschappelijke kenmerken; dit versterkt de oriëntatie en vergroot de identiteit;
2. Maak voor sommige plekken een nieuw kader; nieuwe ontwikkelingen (als schaalvergroting veehouderij, recreatie) een plek geven en inpassen met gebiedseigen middelen;
3. Begin op korte termijn een aantal kansrijke plekken in te richten, dit vormt een inspiratie en een katalysator voor de andere landschappelijke ontwikkelingen.

Daarnaast is de gemeente Landerd opgedeeld in 12 deelgebieden. Deze deelgebieden hebben ieder hun eigen identiteit, landschappelijke ontwikkeling, ecologische ontwikkeling en recept. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Graspeel'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het landschapsbeleidsplan, onderhavig plangebied is aangegeven.



Dit deelgebied, gelegen tussen de 'Hoefkens', 'Nieuwveld', 'Trent' en de gemeentegrens met Mill en Sint-Hubert, bestaat uit een grootschalig productielandschap met grote boerenbedrijven, grotendeels aangewezen als Landbouw Ontwikkeling Gebied (LOG). Concreet beleid voor dit deelgebied is het maken van een nieuw productielandschap door forse aanplant van stroken tussen percelen en bosschages bij stallen.

Analyse

Onderhavig initiatief betreft de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf. Dit initiatief sluit aan bij het beleid gericht op het maken van een productielandschap. Middels de landschappelijke inpassing, nader toegelicht in paragraaf 4.3.3, wordt aangesloten bij de aanplant van beplanting.

Conclusie

Het initiatief past binnen het 'Landschapsbeleidsplan Landerd'.

4.3.3 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist de Interim Omgevingsverordening in bepaalde gevallen een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 4.2.2. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan de orde komen:

- de benodigde investering;
- de feitelijke tegenprestatie;
- de zekerstelling van kwaliteitsverbetering.

4.3.3.1 Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn met de gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss afspraken gemaakt over de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Volgens de Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) -afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben:

1. geen of verwaarloosbaar,
2. beperkt en
3. aanzienlijk.

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact. Er worden dus "passende" maatregelen geëist.

Voorliggend initiatief wordt volgens gezien als een ontwikkeling met een aanzienlijke impact.

Categorie 3-ontwikkeling

Ten aanzien van categorie 3-ontwikkelingen is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag à 20% van de waardevermeerdering).

De gemeente Landerd wijkt hier van af. Ontwikkelingen moeten ten allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient:

- in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven.
- Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm's) genomen worden.
- Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

4.3.3.2 Investering

Om te kunnen voldoen aan stap 1 van de kwaliteitsverbetering van het landschap (fysieke kwaliteitsverbetering) is een inrichtings- en beplantingsadvies (zie bijlage 2) gemaakt. Conform het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 dient de landschappelijke inpassing gestalte te krijgen via landschapsversterking en erfinrichting, zoals genoemd in het Kwaliteitsplan Graspeel. Hierin komen de volgende elementen naar voren:

- Droge singels in brede stroken tussen percelen, minimale lengte 200 meter;
- Bosschages bij stallen, minimaal oppervlak 500 m²;
- Ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter.

Voor onderhavig plan is, in samenspraak met de gemeente, gekozen om de randen van het perceel te voorzien van een erfafscheiding in de vorm van een kniphaag. Deze kniphaag zal bestaan uit een haagbeuk o.i.d. en heeft een totale lengte van circa 595 meter. Daarnaast zal in de paardenweide een rij bomen (schietwilg o.i.d.) worden gerealiseerd.

Daarnaast biedt onderhavige locatie ruimte voor twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Deze maatregelen, eerder benoemd in paragraaf 3.5, richten zich op verbetering van de leefcondities voor de in de omgeving van het plangebied aanwezige fauna en zodoende het versterken van deze soorten en zongericht verkavelen (aanbrengen zonnepanelen).

Het verbeteren van de leefcondities voor de in de omgeving van het plangebied aanwezige fauna en zodoende het versterken van deze soorten wordt beschouwd als een mkm. Door Kragten is een memo met betrekking tot deze mkm opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit volgt dat binnen onderhavige locatie 10 vogelnestgelegenheden en 2 egelverblijfplaatsen worden aangelegd. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan, wordt deze mkm juridisch geborgen. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

Het gebruik van technieken en systemen, waardoor een meer dan wettelijk verplichte reductie van de uitstoot van ammoniak, fijn stof, koolstofdioxide, stikstof of fosfaat, kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door optimale toepassing van luchtwassers, zonnepanelen en duurzame mestverwerkings – en biomassasystemen wordt beschouwd als een mkm. Onderhavig plangebied is geschikt voor het zongericht verkavelen (aanbrengen zonnepanelen) op de bestaande bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer voorziet middels deze ontwikkeling in de aanleg van 49 zonnepanelen wat leidt tot de opwekking van circa 18.000 kwh per jaar (tevens voor een 0-op-de-meter). Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan, wordt deze mkm juridisch geborgen. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

Met het genoemde beplantingsplan wordt aan de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap voldaan.

4.3.3.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. De gemeente wenst dit publiekrechtelijk te regelen middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Interim Omgevingsverordening.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieu, waarden, water

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu- onderbouwing) Hoeve de eik Project: Graspeel 49, Zeeland' (19 september 2023, 20.405-WRO.04). Het rapport is opgenomen als bijlage 4. In de rapportage wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek industrielaawaai. Dit onderzoek is apart bijgevoegd als bijlage 5.

5.1.1 Waterbeleid

In de haalbaarheidstoets wordt niet stil gestaan bij het vigerende waterbeleid. In onderstaande paragraaf wordt het provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.

Provinciaal beleid en regelgeving

Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027 (RWP)

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant - visie op de Brabantse leefomgeving' bevat de ambitie van de provincie en is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking, waardoor de veerkracht en robuustheid van het systeem toeneemt. De nadruk moeten worden gelegd op het zo min mogelijk afvoeren en juist zo veel mogelijk vasthouden van water.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Voor het afkoppelen van hemelwater tot 500 m² hoeft op basis van de Keur geen voorziening te worden getroffen.

Hemelwaterbeleid gemeente Maashorst

Voor het plangebied geldt dat dit hydrologisch neutraal ontwikkeld moet worden. Dat wil zeggen dat wanneer er door de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie een toename van verhard oppervlak is deze gecompenseerd moet worden. Voor elke vierkante meter extra verhard oppervlak dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden. De grootte van deze voorziening is minimaal 60 mm per vierkante meter.

5.1.2 Conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot de oprichting van een paardenfok- en opfokbedrijf met als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.2 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzoneringsgebied;
2. een obstakelbeheersgebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielaawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.2.1 Geluidzoneringsgebied

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoneringsgebied.

5.2.2 Obstakelbeheersgebied

Het obstakelbeheersgebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter.
Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.

2. het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van $3,6^\circ$ over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 17,7 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 82,7 meter gebouwd worden. Onderhavig planvoornemen beschikt niet over een bouwplan.
3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter. Het plangebied buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

5.2.3 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 4.000 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 66,5 meter boven NAP (ofwel 48,6 meter boven maaiveld) bedragen. Onderhavig planvoornemen beschikt niet over een bouwplan.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

5.2.4 Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

Het project omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

5.2.5 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5.2.6 Industrielawaai

De geluidbelasting van het industrielawaai is uitgedrukt in een 50 dB(A)- en een 55-dB(A)-contour. In gebieden met een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In het gebied tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) is een ontheffing mogelijk, op basis van een nadere afweging. Een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) op geluidgevoelige objecten is niet toegestaan.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A). Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoning industrielawaai.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

6.3.1 Omgevingsdialog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. Een verslag van dit omgevingsdialog is bijgevoegd in de haalbaarheidstoets (bijlage 4).

6.3.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Graspeel 49, Zeeland' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch - 1 (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit perceel mag worden gebruikt voor agrarische groundbewerkingen. Daarnaast zijn op de gronden ook voorzieningen van algemeen nut, water en waterbergingen toegestaan.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

Dit artikel bevat regels ter bescherming van de aanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied'.

Algemene procedureregels (artikel 8)

Dit artikel bevat de regels voor de procedure van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Memo mkm

Bijlage 4 Haalbaarheidstoets

**Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
industrielawaai**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Graspeel 49, Zeeland met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPbgb2023graspee49-OW01 van de gemeente Maashorst

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of 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 afhankelijke woonruimte

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

1.5 agrarisch bedrijf

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

1.6 agrarisch bouwvlak

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch - 1;

1.7 archeologische waarden

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning

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

1.11 bestaand

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bos

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 coffeshop

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen;

1.24 detailhandel

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

1.25 duurzame locatie

bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen) als vanuit ruimtelijk oogpunt (in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

1.26 ecologische verbindingszone

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.27 erftoegangsweg

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

1.28 extensief recreatief medegebruik

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

1.29 gebiedsontsluitingsweg

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

1.30 gebouw

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

1.31 Gezondheids- en welzijnswet voor dieren

Wet van 24 september 1992, houdende vaststelling van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.33 hervestiging agrarisch bedrijf

verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarische bouwvlak naar het andere agrarische bouwvlak, waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.35 huishouden

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.36 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

1.37 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

1.38 landbouwtwikkingsgebied

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, met het primaat landbouw. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.39 landschappelijke inpassing

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

1.40 landschappelijke waarde

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

1.41 legaal

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.42 mantelzorg

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

1.43 mestbewerking

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

1.44 mestverwerking

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

1.45 natuurwaarde

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

1.46 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

1.47 nevenactiviteiten

het ontplooiën van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.48 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.49 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.50 omschakeling agrarisch bedrijf

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

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

1.51 overkapping/carport

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

1.52 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.53 recreatief medegebruik

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

1.54 rijstrook

strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

1.55 seksinrichting

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

1.56 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.57 streekgebonden producten

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

1.58 teeltondersteunende kassen

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

1.59 teeltondersteunende voorzieningen

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

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

1.60 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

1.61 tunnel(kas)

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

1.62 voorgevelrooilijn

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

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

1.63 vrijstaand bijgebouw

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, als vrijstaand bijgebouw geldt;

1.64 water

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.65 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.67 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.68 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.69 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.70 Wet geurhinder en veehouderij

Wet van 5 oktober 2006, houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven (Wet geurhinder en veehouderij), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.71 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 de 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;

2.8 peil

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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

2.10 Wijze van meten parkeernormen

Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

Woningtype

Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;
- b. agrarisch gebruik;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;
- g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dieren conform Wgv' zijn dieren conform Wgv niet toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidscherm' een geluidscherm met een minimale hoogte van 1,80 meter;

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

3.1.2 Nadere detaillering

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

- a. Agrarisch bouwvlak
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is de bebouwing voor maximaal twee agrarische bedrijven toegestaan;
- b. Type agrarisch bedrijf

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' mogen uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij worden uitgeoefend. Voorts zijn, al dan niet in combinatie hiermee, de volgende type agrarische bedrijven toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenfok- en opfokbedrijf' een paardenfok- en opfokbedrijf inclusief nevenfunctie voor maximaal 7 paarden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondenfokbedrijf' als nevenactiviteit een hondenfokbedrijf met een vloeroppervlak van maximaal 700 m² voor maximaal 12 teven/fokhonden.
- c. Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

 1. Ten dienste van de agrarische bedrijven is ondergeschikte detailhandel toegestaan.
 2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
 3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
- d. Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

 1. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
 2. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
 3. Het evenement duurt maximaal 7 aaneengesloten dagen (exclusief opbouwen en afbreken).
- e. Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

 1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;

2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan;
 3. lage en hoge tijdelijke (bouwwerken zijnde) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn deze teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.3.1.
- f. Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak
 Voor voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijven, zoals mestilo's, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins, parkeerplaatsen, opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf e.d. gelden de volgende bepalingen:
1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
 2. in afwijking van lid 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' buiten het bouwvlak een paardenbak toegestaan.
- g. Waterhuishoudkundige doeleinden
 De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.
- h. Extensief recreatief medegebruik
 Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenfok- en opfokbedrijf' dient in geval van het bouwen van gebouwen sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.2.3 Bebouwing binnen bouwvlak

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

a. Gebouwen algemeen			
er mag niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd			
bestaande afwijkende situaties zijn toegestaan			
b. Bedrijfsgebouwen per bouwvlak		Min.	Max.
gothoogte		n.v.t.	6 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard		12°	60°

c. Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	5.000 m ²
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

d. Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud	n.v.t.	maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
dakhelling	12°	60°

e. Bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning. Een vrijstaand bijgebouw mag worden gekoppeld aan de bedrijfswoning door een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m. De oppervlakte van dit tussenlid telt hierbij mee bij de oppervlakte van het bijgebouw.	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot bedrijfswoning	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	0°	60°

f. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m vóór de voorgevelrooilijn, 2 m achter de voorgevel
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	n.v.t.

3.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

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

3.2.6 (Maatvoeringen) bebouwing buiten bouwvlak

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

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's, mestsilo's en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
 3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan voor zover dit bouwwerken betreffen;
 4. overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande paardenbakken met de bestaande maatvoering en situering als maximum zijn toegestaan.
- d. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde buiten de aanduiding 'bouwvlak' bouwwerken in de vorm van lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- h. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- e. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- j. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.3 Omgevingsvergunning hogere afscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;

- b. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in overeenstemming met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. de in artikel 3.1 genoemde functies, met dien verstande dat voldaan dient te worden aan de normstelling voor de geluidbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde (inclusief de toeslagfactor van 5 dB(A) voor impulsgeluid), zoals opgenomen in de VNG-publicatie (stap 2 van bijlage 5.3).
- a. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- b. mestbewerking, mestverwerking en -vergisting van op het eigen bedrijf geproduceerde mest tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.2.1 onder c;
- c. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- h. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die maximaal 6 maanden (tijdelijk) of langer dan 6 maanden (structureel) beschikbaar is;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- j. het gebruiken van meer dan één bouwlaag binnen gebouwen voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- k. mestbewerking, mestverwerking en -vergisting van mest van derden;
- l. seksinrichting;
- m. coffeeshop.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting - algemeen

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch - 1' ten behoeve van het toegestane binnen de bestemmingomschrijving onder 3.1 is slechts toegestaan indien:

- a. de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:
 1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1;
 2. uiterlijk binnen twee teeltseizoenen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en duurzaam in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijke inpassingsplan.
- b. ten minste 10 vogelnestgelegenheden voor erf- en akkervogels en 2 egelverblijfplaatsen, conform Bijlage 2, zijn aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in de bijgevoegde memo.
- c. ten minste zonnepanelen worden aangelegd met een minimale jaarlijkse opwekking van 18.000 kwh per jaar en duurzaam in stand worden gehouden.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting - geluidsscherm

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve een hondenfokbedrijf binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondenfokbedrijf' is slechts toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm' een geluidsscherm met een minimale hoogte van 1,80 meter en een minimaal gewicht van 10 kg/m² wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;

3.4.5 Duurzame locatie

Voordat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenfok- en opfokbedrijf' bebouwing ten behoeve van de huisvesting van dieren wordt opgericht, moet aangetoond zijn dat ter plaatse sprake is van een duurzame locatie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning huisvesting tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder h ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bedrijfsgebouw of de bedrijfswoning;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur dat de arbeidsbehoefte bestaat;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de huisvesting van tijdelijke werknemers mag niet meer bedragen dan 400 m² en per bedrijf mogen niet meer dan 10 werknemers gehuisvest worden;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- f. er ontstaat geen zelfstandige bewoning;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- m. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder i ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10-6 risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.5.3 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder d en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;

- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
- e. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
Aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben.
Het aanleggen van nieuwe boom-, fruit- en/of bloembollenteelt zonder kas op een afstand van minder dan 50 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies alsmede tot een minicamping. Voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 4.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 4.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;
- e. Indien het bepaalde in 4.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in 4.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 11.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

6. het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3 onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in 4.3 onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in 4.3 onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende maatvoeringen

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan bovengronds bouwen is toegestaan.
- b. De bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Het ondergronds bouwen van bouwwerken voor het houden van vee is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande situatie:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurreservaten en vogelreservaten;
- c. viskwekerijen met extramurale bassins;
- d. opslag of verwerking van afval, mest, gier of voedingsmiddelen met extramurale opslag of overslag;
- e. afvalzuiveringsinstallaties.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedureregels nadere eisen

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeernormen buitengebied

9.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in lid 9.1.5;
- b. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in lid 2.10.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

9.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

9.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in lid 9.1.5.

9.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	Buitengebied
Wonen		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1

Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2,0
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7
Werken		
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m ² bvo	2,55
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m ² bvo	3,55
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m ² bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m ² bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² bvo	1,95
Winkelen en boodschappen		
Buurtsupermarkt	100 m ² bvo	4,1
Fullservice supermarkt	100 m ² bvo	5,9
Grote supermarkt (XL)	100 m ² bvo	8,6
Groothandel specialist (bijv. levensmiddelen, kantoorartikelen)	100 m ² bvo	6,75
Groothandel algemeen	100 m ² bvo	7,1
Buurt- en dorpscentrum	100 m ² bvo	4,0
Wijkcentrum (klein)	100 m ² bvo	4,9
Wijkcentrum (gemiddeld)	100 m ² bvo	5,5
Wijkcentrum (groot)	100 m ² bvo	6,1
Stadsdeelcentrum	100 m ² bvo	6,8
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	m ¹ kraam	0,225
Kringloopwinkel	100 m ² bvo	2,25
Bruin- en witgoedzaken	100 m ² bvo	9,25
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100 m ² bvo	1,95
Woonwarenhuis (zeer groot)	100 m ² bvo	5,15
Meubelboulevard/Woonboulevard	100 m ² bvo	2,55
Winkelboulevard	100 m ² bvo	4,45
Outletcentrum	100 m ² bvo	10,4
Bouwmarkt	100 m ² bvo	2,45
Tuincentrum	100 m ² bvo	2,85
Groencentrum	100 m ² bvo	2,85
Sport, cultuur en ontspanning		
Bibliotheek	100 m ² bvo	1,35
Museum	100 m ² bvo	1,1
Bioscoop	100 m ² bvo	13,7
Filmtheater/filmhuis	100 m ² bvo	9,9
Theater/schouwburg	100 m ² bvo	12,0
Musicaltheater	100 m ² bvo	5,1
Casino	100 m ² bvo	8,0
Bowlingcentrum	Bowlingbaan	2,8
Biljart/snookercentrum	Tafel	1,75
Dansstudio	100 m ² bvo	7,4

Fitnessstudio/Sportschool	100 m ² bvo	6,5
Fitnesscentrum	100 m ² bvo	7,4
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100 m ² bvo	10,3
Sauna, hammam	100 m ² bvo	7,3
Sporthal	100 m ² bvo	3,45
Sportzaal	100 m ² bvo	3,55
Tennishal	100 m ² bvo	0,5
Squashhal	100 m ² bvo	3,2
Zwembad overdekt	100 m ² bassin	13,3
Zwembad openlucht	100 m ² bassin	15,8
Zwemparadijs	100 m ² bvo	4,0
Sportveld	Hectare netto terrein	20,0
Stadion	Zitplaats	0,12
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100 m ² bvo	2,05
Kunstijsbaan (400 meter)	100 m ² bvo	2,75
Ski- en snowboardhal	100 m ² bvo	2,55
Jachthaven	Ligplaats	0,6
Golfoefcentrum	Centrum	56,2
Golfbaan (18 holes)	18 holes, 60 ha	118,3
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m ² bvo	5,1
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m ² bvo	6,1
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m ² bvo	6,4
Kinderboerderij (stadsboerderij)	Gemiddelde boerderij	5,1
Manege (paardenhouderij)	Box	0,4
Dierenpark	Ha. Netto terrein	8,0
Attractie- en pretpark	Ha. Netto terrein	8,0
Volkstuin	10 tuinen	1,45
Plantentuin (botanische tuin)	Gemiddelde tuin	13,5
Horeca en (verblijfs)recreatie		
Camping (kampeertrein)	Standplaats	1,2
Bungalowpark (huisjescomplex)	Bungalow	2,1
1* hotel	10 kamers	4,6
2* hotel	10 kamers	6,25
3* hotel	10 kamers	6,8
4* hotel	10 kamers	9,0
5* hotel	10 kamers	12,6
Café/bar/cafetaria	100 m ² bvo	7,0
Restaurant (incl. fastfoodrestaurant)	100 m ² bvo	13,0
Discotheek	100 m ² bvo	20,9
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m ² bvo	8,5
Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen		
Huisartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	3,25
Apotheek	Apotheek	3,35
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	Behandelkamer	1,95
Consultatiebureau	Behandelkamer	2,15
Consultatiebureau voor ouderen	Behandelkamer	2,2
Tandartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	2,65
Gezondheidscentrum	Behandelkamer	2,45
Ziekenhuis	100 m ² bvo	2,0
Crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	30,1
Begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	31,6
Penitentiaire inrichting	10 cellen	3,65
Religiegebouw	Zitplaats	0,15
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6

Onderwijs		
Kinderdagverblijf (crèche) (x: zie bijlage 3)	100 m ² bvo	1,5 + x
Basisonderwijs (x: zie bijlage 3)	Leslokaal	0,75 + x
Middelbare school	100 leerlingen	4,9
ROC	100 leerlingen	5,9
Avondonderwijs	10 studenten	10,5

9.1.6 Maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.10 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en / of dat dit besluit noodzakelijk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

- 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

Artikel 11 Overgangsrecht bestaand gebruik

- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 'Graspeel 49, Zeeland'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Bijlage 2 Memo mkm

**Bijlage 3 Toelichting parkeerbehoefte
basisscholen en kinderdagverblijven**