

Bestemmingsplan

‘Buitengebied Veghel, herziening Corsica 8 Zijtaart’

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel, herziening Corsica 8 Zijtaart’
Zaakkenmerk gemeente Meierijstad	BP-2021-0082
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGV000BP0092022P-ON01
Datum	1 augustus 2023

Bestemmingsplan Corsica 8 Zijtaart

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer:	P02651
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.BGV000BP0092022P-ON01
Zaakkenmerk gemeente Meierijstad:	BP-2021-0082
Datum:	1 augustus 2023
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	JRi, RTa
Concept-ontwerp:	oktober 2021, december 2021
Ontwerp:	maart 2023, 1 augustus 2023
Vaststelling:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het toestaan van (neven)gebruik van een grondverzet- en loonbedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch' en de realisatie van een overkapping te Zijtaart.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Voorgestane ontwikkeling 8
2.3 Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing 8

3. BELEIDSKADER **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 13
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.3.1 Structuurvisie Veghel 16

4. OMGEVINGSASPECTEN **17**
4.1 Verkeer en parkeren 17
4.1.1 Verkeersgeneratie 17
4.1.2 Parkeren 18
4.2 Geluid 18
4.2.1 Toetsingskader 18
4.2.2 Onderzoek 19
4.2.3 Conclusie 19
4.3 Luchtkwaliteit 20
4.3.1 Toetsingskader 20
4.3.2 Onderzoek 20
4.3.3 Conclusie 22
4.4 Bedrijven en milieuzonering 22
4.4.1 Toetsingskader 22
4.4.2 Onderzoek 22
4.4.3 Conclusie 24
4.5 Geur 24
4.5.1 Toetsingskader 24
4.5.2 Onderzoek 24
4.5.3 Conclusie 25

4.6 Kabels en leidingen 25
4.7 Externe veiligheid 27
4.7.1 Toetsingskader 27
4.7.2 Onderzoek 28
4.7.3 Conclusie 30
4.8 Ecologie 31
4.8.1 Toetsingskader 31
4.8.2 Onderzoek 32
4.8.3 Conclusie 34
4.9 Bodem 35
4.9.1 Toetsingskader 35
4.9.2 Onderzoek 35
4.9.3 Conclusie 35
4.10 Water 35
4.10.1 Toetsingskader 35
4.10.2 Onderzoek 37
4.10.3 Conclusie 39
4.11 Archeologie 39
4.11.1 Toetsingskader 39
4.11.2 Onderzoek 39
4.11.3 Conclusie 39
4.12 Cultuurhistorie 40
4.12.1 Toetsingskader 40
4.12.2 Onderzoek 40
4.12.3 Conclusie 40
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 42
4.13.1 Toetsingskader 42

5. JURIDISCHE PLANOPZET 44
5.1 Inleiding 44
5.2 Plansystematiek 44
5.3 Toelichting op de bestemmingen 46

6. UITVOERBAARHEID 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 48
6.1.2 Kostenverhaal 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
6.2.1 Vooroverleg 49
6.2.2 Inspraak 49
6.2.3 Vaststellingsprocedure 49

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Correspondentie Brabant Water
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Stikstofonderzoek gebruiksfase
Bijlage 4: Stikstofonderzoek bouwfase
Bijlage 4: Formulier vrijstelling bodemonderzoek
Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Corsica 8 te Zijtaart (Veghel) is een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij aanwezig. Daarnaast is initiatiefnemer eigenaar van een grondverzet- en loonbedrijf dat tevens gevestigd is op hetzelfde adres. Het grondverzet- en loonbedrijf is een tweede activiteit naast de agrarische bedrijfsvoering. Ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf is initiatiefnemer voornemens om een overkapping te plaatsen aan de oostzijde van de paardenhouderij. Deze overkapping is bedoeld voor de stalling voor de machines van het grondverzet- en loonbedrijf.

Qua ruimtebeslag is er met betrekking tot het grondverzet- en loonbedrijf sprake van een nevenactiviteit. Ten aanzien van deze nevenactiviteit bestaat er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel, tegenwoordig gemeente Meierijstad.

De beoogde ontwikkeling van o.a. 670 m² aan bebouwing (exclusief keerwanden voor opslag grond en groen) past in functionele zin niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vigerend 22 oktober 2015), waarin het plangebied de bestemming 'Agrarisch' heeft. Tevens zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' en/of 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2' en 'vrijwaringszone – radar' van toepassing. Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf.
Daarnaast is het blijkens artikel 31 niet zondermeer toegestaan om een overkapping te realiseren op gronden bestemd als 'Leiding – Water'.

De gemeente heeft in het voortraject de volgende randvoorwaarden meegegeven:
a. de bebouwing wordt opgericht en bedrijfsactiviteiten vinden plaats buiten de op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen beschermingszone 'Leiding - Water', Dit in verband met de bescherming van de ter plaatse gesitueerde hoofdtransportleiding voor drinkwater.
b. de aard en omvang van het grondverzet- en loonbedrijf/hoveniersbedrijf wordt als eindsituatie vastgelegd in de planologische gebruiksmogelijkheden;
c. de locatie wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een door de gemeente goed te keuren berekende kwaliteitsverbetering.

Deze randvoorwaarden zijn meegenomen bij het opstellen van het voorliggende plan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied beslaat het perceel aan de Corsica 8 te Zijtaart (Veghel), dat kadastraal bekend staat onder gemeente Veghel, sectie P, perceelnummers 33, 92 en 93 en kent een oppervlak van 15.405 m².

Het plangebied ligt in het buitengebied van Zijtaart. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door agrarische gronden. Ten oosten is een zandweg gelegen. De zandweg vormt een verbinding tussen de weg Corsica en de weg De Kampen. Ten zuiden grenst het plangebied aan de Corsica. Ten westen van het plangebied is een woning gelegen.

De locatie van het plangebied bestaat uit grasland, een paardenhouderij en een grondverzet- en loonbedrijf. De omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, veelal bestaand uit één bouwlaag met een kap.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

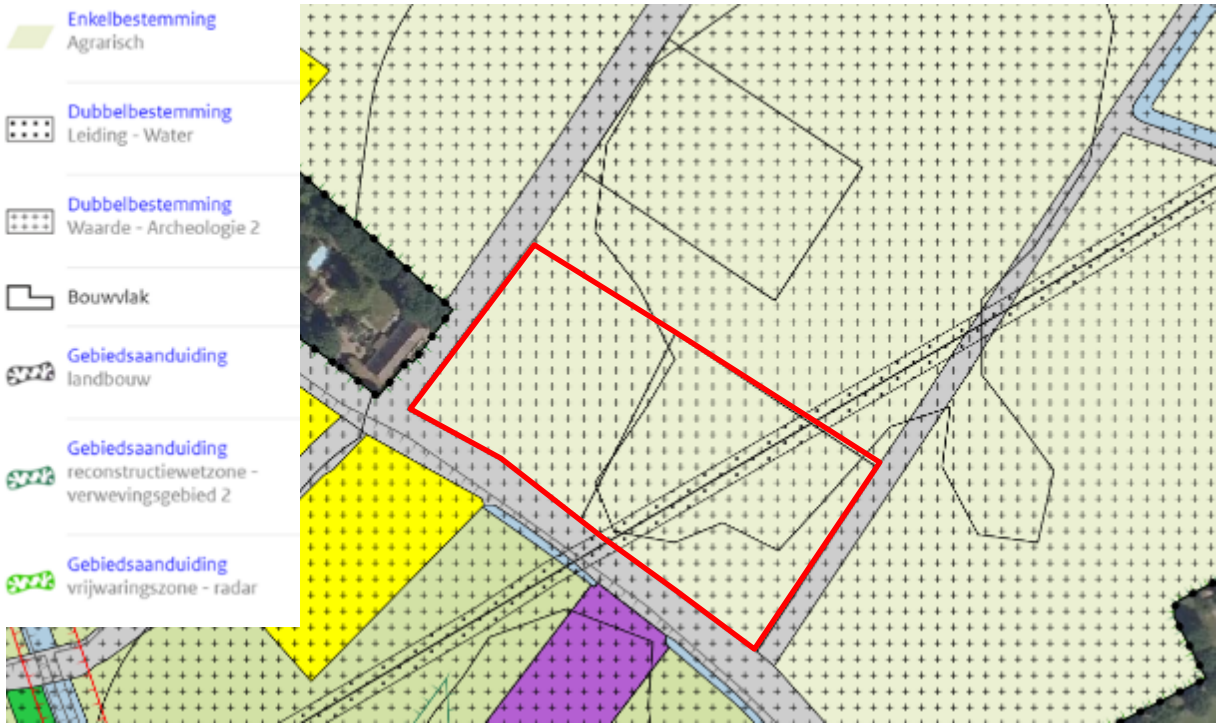
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld op 22 oktober 2015 door de raad van de (voormalige) gemeente Veghel, thans gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019 door de raad van de gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’, vastgesteld op 27 januari 2021 door de raad van de gemeente Meierijstad.

De voor het initiatief relevante verbeelding is onderdeel van bovengenoemd bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Een voor het plangebied relevante uitsnede hiervan is weergegeven in nevenstaande figuur 2. Op basis van dit plan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd met de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Tevens zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Water’ en/of ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing. Ook zijn de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2’ en ‘vrijwaringszone – radar’ van toepassing.

Hervestiging van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2’ is niet toegestaan. Daarnaast wordt de maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. De beoogde ontwikkeling zijn niet in strijd met deze bepalingen. Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ blijkt dat de voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf.

Naast het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zijn er twee paraplubestemmingsplannen vigerend. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren en een harmonisatie van diverse regelingen (door het fuseren van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot de gemeente Meierijstad).

Binnen het plangebied is het gebruik van de gronden voor een grondverzet- en loonbedrijf niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Zijtaart en betreft een perceel dat in de huidige situatie dienst doet als paardenhouderij en een grondverzet- en loonbedrijf. Het perceel is gelegen tussen agrarische gronden en is deels natuurlijk ingericht met grasland ten behoeve van de paardenhouderij en deels volledig verhard ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf. Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan agrarische grond. Aan de oostzijde van het plangebied is een zandpad gelegen. Het grondverzet- en loonbedrijf wordt ontsloten via het zandpad oostelijk van het perceel. Dit zandpad komt uit op de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen Corsica. De Corsica vormt de verbindingsweg tussen de kern Zijtaart met Veghel. Aan de overzijde van de Corsica is een bedrijf gevestigd (veehandelsbedrijf). Ten westen van het plangebied is een woning gelegen. Verder ten westen, op een afstand van circa 180 meter is bedrijventerrein Doornhoek gelegen.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel, kadastraal bekend als “gemeente Veghel, sectie P, perceelnummers 33, 92 en 93’’ het juridisch-planologische regime in overeenkomst te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om een overkapping te plaatsen aan de oostzijde van de paardenhouderij, ten behoeve van de stalling voor de machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven inclusief de locatie van de beoogde overkapping ten behoeve van het stallen van de machines voor het grondverzet- en loonbedrijf (ten oosten van de rijbak voor de paarden).

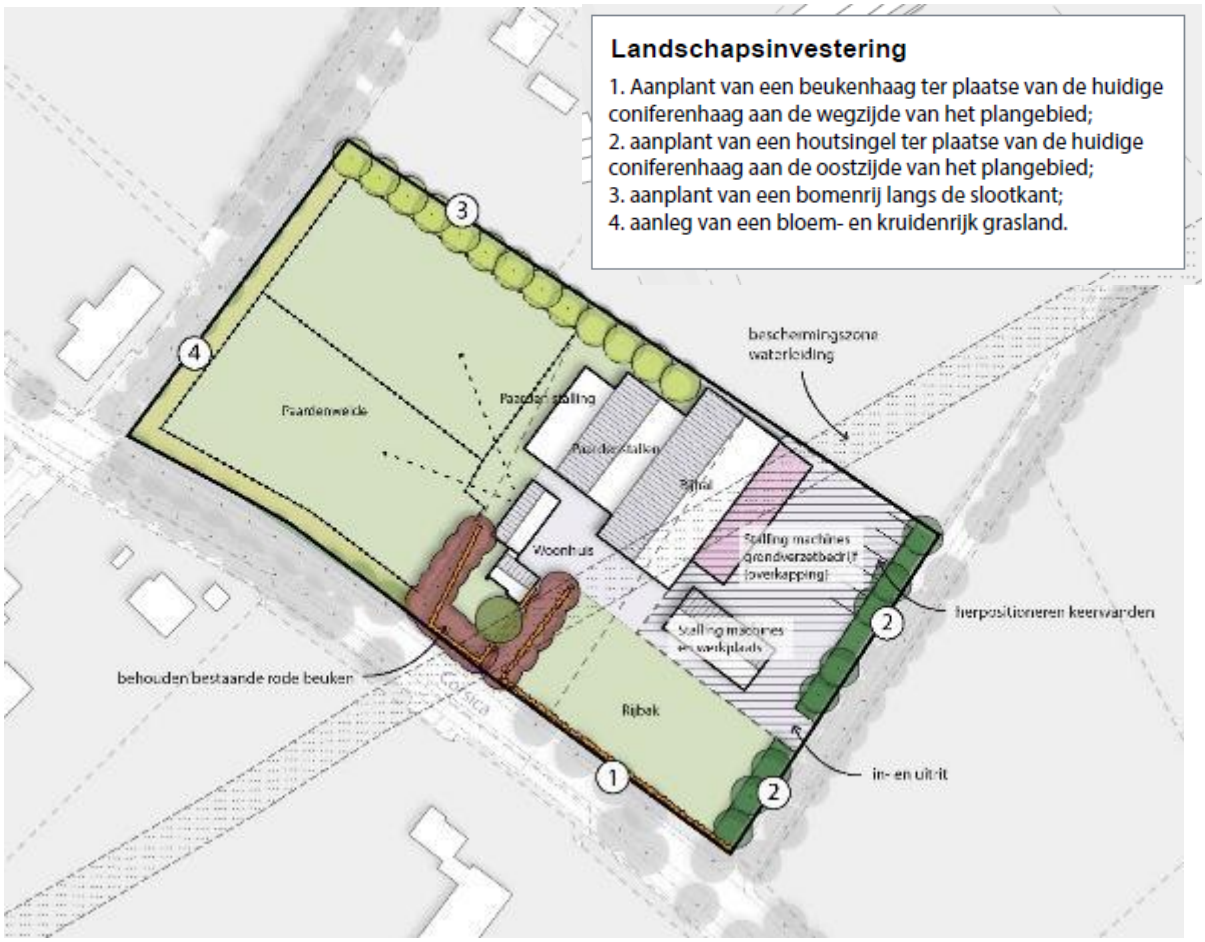
2.3 Ruimtelijk stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Zijtaart. De maatvoering van het perceel is gelijkwaardig aan de maatvoering van de omliggende percelen. Het perceel kent twee in- en uitritten. De in- en uitrit aan de Corsica wordt gebruikt voor de bewoners van de bedrijfswoning en de bezoeker van de paardenhouderij. De in- en uitrit aan de oostzijde van het plangebied, uitkomend op de zandweg, wordt gebruikt door het grondverzet- en loonbedrijf. Door deze inritten wordt een wenselijke scheiding aangebracht tussen de activiteiten van de bedrijfswoning en paardenhouderij enerzijds, en de activiteiten van het grondverzet- en loonbedrijf anderzijds.

Het toevoegen van een overkapping aan de oostzijde van de bestaande paardenhouderij ten behoeve van het stallen van de machines voor het grondverzet- en loonbedrijf zorgt voor een geordend aangezicht vanaf de Corsica en het zandpad doordat de machines allen onder de overkapping geplaatst zullen worden na gebruik. Hierdoor ontstaat er aan de oostzijde van het perceel ruimte voor het opslaan van grondstoffen als zand, grind, hout, straatklinkers, etc..

Als bijlage is het landschappelijk inpassingsplan met voorstel voor de benodigde kwaliteitsbijdrage toegevoegd. Om hierin te kunnen voorzien wordt een tegenprestatie gedaan in het landschap. De aanleg van hagen, houtsingel, bomenrij en een strook kruidenrijk grasland wordt ingezet als tegenprestatie. Met de voorgestelde landschapsinvestering kan aan de verplichte kwaliteitsbijdrage worden

voldaan. Ook vindt een beperkte verkleining van het agrarisch bouwvlak aan de zijde van de paardenstalling plaats.



Figuur 3: Toekomstige situatie plangebied met voorstel voor landschapsinvestering

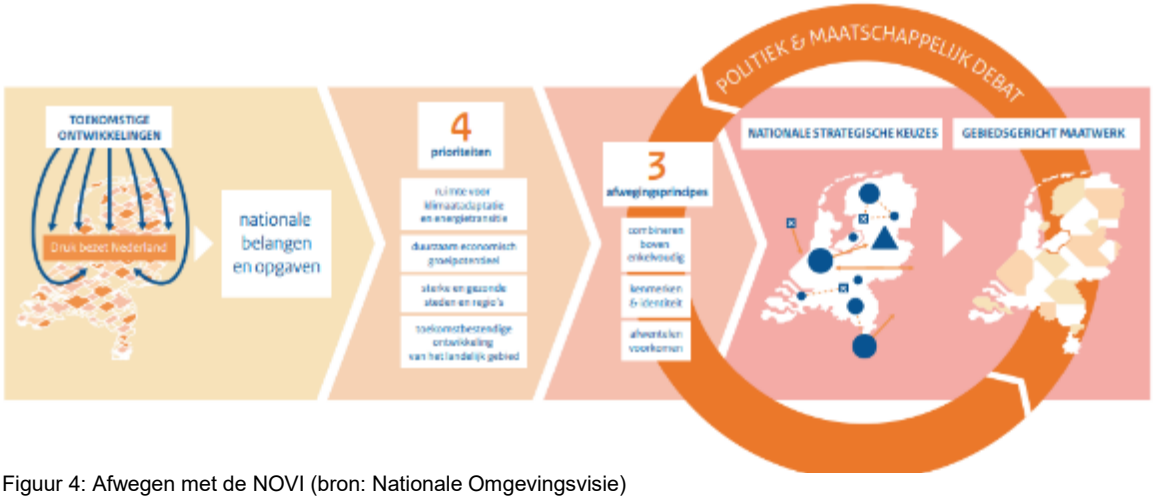
3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.



Figuur 4: Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Doorwerking plangebied
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Met onderhavige ontwikkeling wordt het juridisch-planologisch regime in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik op de locatie van het plangebied waarbij (neven)gebruik van de gronden binnen de betemming 'Agrarisch' voor een grondverzet- en loonbedrijf wordt toegestaan. Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in de mogelijkheid tot het realiseren van een overkappig ten behoeve van het stallen van de machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Bij een ontwikkeling waarbij sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is de ladder verplicht. Gezien het voorgenomen ruimtelijk initiatief voorziet in het juridisch-planologisch verankeren van het feitelijk gebruik van de locatie, kan niet worden gesproken van een stedelijk ontwikkelingstraject. Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk en vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De visie bevat ambities voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied
Het in overeenstemming brengen van het juridisch-planologische regime met het feitelijk gebruik ter plaatse van de Corsica 8 (door het toestaan van het gebruik van de gronden voor de (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch') heeft geen negatieve invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening opgenomen als landelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in het in overeenstemming brengen van het juridisch-planologische regime met de feitelijke situatie. In de feitelijke situatie is er reeds een grondverzet- en loonbedrijf gevestigd op de locatie Corsica 8. Onderstaand artikel uit de Interim Omgevingsverordening is van toepassing.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
   1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
   2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
   3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. de vestiging heeft geen betrekking op:
   1. een kantoor met baliefunctie;
   2. lawaaisport;
   3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

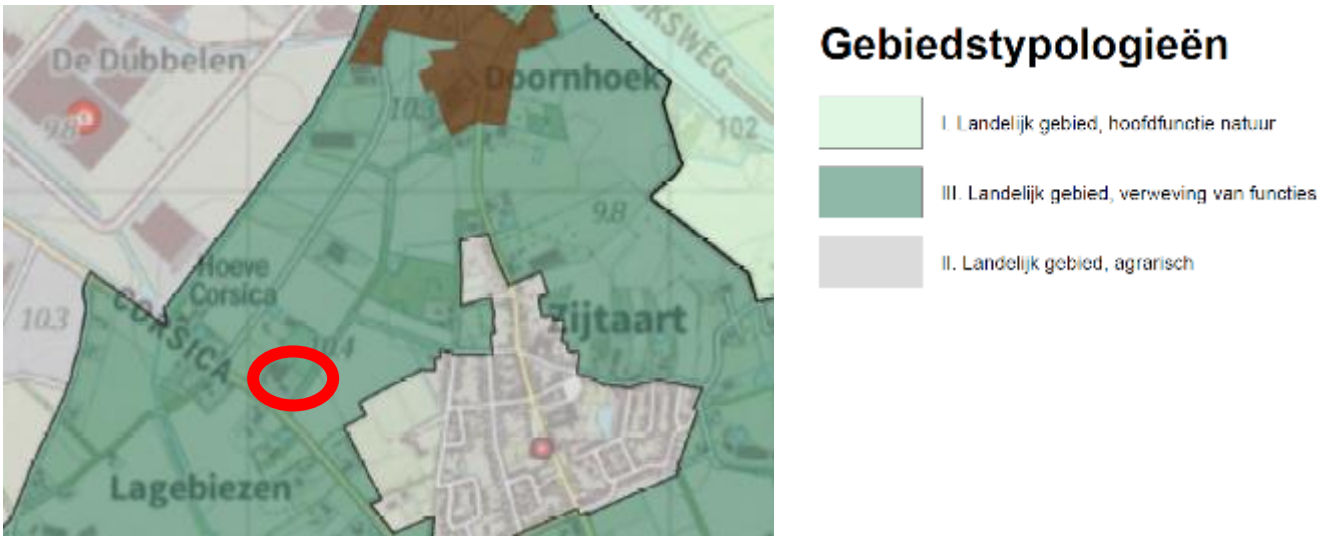
Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het toestaan van (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf binnen de gronden bestemd als ‘Agrarisch’. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om een overkapping te realiseren aan de oostzijde van de rijbak voor paarden. Hierdoor wordt het feitelijk gebruik van de locatie in overeenstemming gebracht met het juridisch-planologische regime. Het planvoornemen voorziet niet in een toename van het gebruiksoppervlak voor mestbewerking. Er is namelijk al sprake van bestaande mestopslag ten behoeve van de paardenhouderij. Dit verandert niet. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de omgeving van het plangebied (zie hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten). Er vindt eveneens geen splitsing plaats van het perceel en er wordt geen kantoor met baliefunctie gevestigd en geen lawaaisport mogelijk gemaakt. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt geborgd welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan doordat specifiek een grondverzet- en loonbedrijf wordt toegestaan binnen de functie ‘Agrarisch’. De omvang van het huidige grondverzet- en loonbedrijf is kleinschalig van aard en past daarmee binnen de eigenschappen

van de omgeving. De locatie is goed ontsloten. Vanuit de Corsica kan snel op het hoofdwegennet worden gekomen. In de nabijheid van het plangebied is een bedrijventerrein in ontwikkeling en aan de weg Corsica zijn diverse niet-agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijven en bedrijven met meerdere bedrijfsactiviteiten (zoals een bloemenkwekerij met daarbij een groothandel in bloemen en een veehandel). In dat opzicht past de combinatie van een grondverzet- en loonbedrijf met de agrarische paardenhouderij binnen het gebiedsprofiel van de Corsica. In de gemeentelijke structuurvisie (zie paragraaf 3.3.1) is aangegeven dat in dit gebied ruimte voor andere functies afweegbaar is mits deze de landbouw niet in de weg staan. Aangezien met de toegevoegde functie grondverzet- en loonbedrijf geen beperkingen volgen voor de landbouw, acht de gemeente deze ontwikkeling als gebiedspassend.

De gemeente Meierijstad heeft de ontwikkelrichtingen voor gebieden nog niet specifiek uitgeschreven maar een kaart met gebied typologieën in het buitengebied van de gemeente opgesteld.



Figuur 5: Uitsnede kaart ‘gebiedtypologieën’ met plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Meierijstad)

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verwerving van functies (zie figuur 5), Het gebied binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies betreft een gebied waarbinnen bedrijfsfuncties, agrarische functies en wonen zich afwisselen. Het toevoegen van een niet-agrarische, maar wel agrarisch verwante nevenactiviteit, naast de paardenhouderij, is een passende ontwikkeling binnen deze gebiedstypologie.

Het voornemen bestaat om de machines van het grondverzet- en loonbedrijf te stallen onder een overkapping. In artikel 3.73 lid 2 onder c wordt daarnaast aangegeven dat stalling plaatsvindt in gebouwen. In het vigerende bestemmingsplan wordt onder gebouw verstaan: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De overkapping kan daarmee worden gezien als een gebouw en is daarmee passend binnen de regels van de Interim omgevingsverordening. Door het toestaan van de overkapping wordt er ruimte geboden voor het stallen van machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Hierdoor ontstaat er een geordend geheel binnen het plangebied doordat er duidelijke afbakeningen zijn voor het stallen van machines. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het landschap waardoor kan worden gesteld dat voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Interim omgevingsverordening.

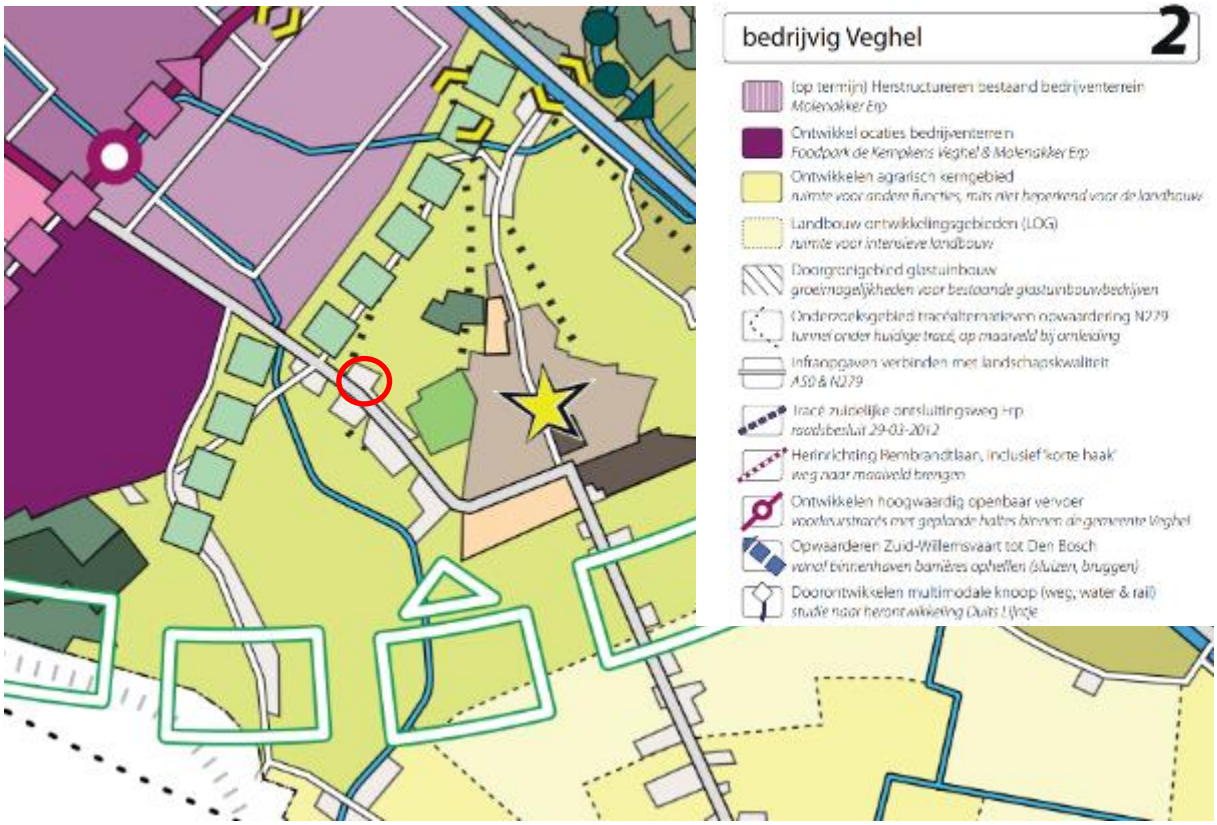
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel

De voormalige gemeente Veghel heeft de Structuurvisie Veghel 2030 opgesteld (vastgesteld op 19 december 2013). Met deze visie schets de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Dit beleid is voornamelijk gericht op het versterken van typische Veghelse kwaliteiten, zoals de dorpse woonkwaliteiten en bijbehoren voorzieningen, maar ook de positie van Veghel als werkstad met bijbehorende stedelijke kwaliteiten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen in een gebied bestemd voor het ontwikkelen van het agrarisch kerngebied, zie onderstaande figuur. Dit planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, namelijk het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf aan de Corsica 8 zodat het feitelijk gebruik overeenkomt met het juridisch-planologische regime. Daarnaast bestaat het voornemen om een overkapping te realiseren aan de oostzijde van de huidige paardenhouderij. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een andere functie toegestaan binnen het plangebied welke niet als beperkend wordt geacht voor de landbouw. Het perceel wordt landschappelijk passend ingericht met oog voor de voor lokale landschapskenmerken en kwaliteiten. Dit is uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 Landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve in lijn met de vigerende structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 5: Uitsnede Structuurvisie

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

De theoretische verkeersgeneratie van het grondverzet- en loonbedrijf kan worden berekend aan de hand van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Voor het grondverzet- en loonbedrijf is uitgegaan van het functietype ‘bedrijf arbeidsextensief/bezoekerextensief’. Aangezien de gemeente Meierijstad in 2020 een omgevingsadressendichtheid van 990 kende, is sprake van ligging in de stedelijkheidsklasse ‘weinig stedelijk’. Gelet op de ligging van het plangebied is uitgegaan van de locatiecategorie ‘buitengebied’. Hierbij hoort een theoretische verkeergeneratie van minimaal 7,9 mvt/100 m² bvo en maximaal 9,6 mvt/100 m² bvo. Uitgaande van 670 m² aan bebouwde niet-agrarische oppervlakte volgt hieruit een theoretische verkeersgeneratie van (afgerond) minimaal 53 mvt/etmaal en maximaal 65 mvt/etmaal (inclusief vrachtverkeer).

De huidige werkelijke verkeersgeneratie van het grondverzet- en loonbedrijf is echter beduidend lager dan de theoretisch te verwachten verkeersgeneratie. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel te werkelijk te verwachten verkeers-generatie per werkdag ongeveer bedraagt.

Tabel 4.1: Feitelijk aantal te verwachten verkeersbewegingen ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf (exclusief sporadische verkeersbewegingen; bron: initiatiefnemer)

Tijdstip	Aantal verkeersbewegingen
6.30 uur – 7.30 uur (aankomst medewerkers)	3 x auto (inkomend)
7.00 uur (vertrek medewerkers naar werklocatie)	2 keer auto (uitgaand) 1 x vrachtwagen met machine (uitgaand)
16.15 uur (terugkomst medewerkers)	2 x auto (inkomend) 1 x vrachtwagen met machine (inkomend)
16.30 uur (medewerkers naar huis)	3 x auto (uitgaand)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf standaard bestaat uit (circa) 10 autobewegingen en 2 vrachtwagenbewegingen per dag. Daar komen nog ongeveer 6 sporadische vrachtwagen- en/of tractorbewegingen per week bij ten behoeve van de afvoer van materialen en grondstoffen. Gemiddeld genomen is dat 1 sporadische verkeersbeweging per dag bovenop het standaardaantal van 12. Daarmee is de daadwerkelijk te verwachten verkeersgeneratie van het grondverzet- en loonbedrijf ongeveer 13 mvt/etmaal.

De daadwerkelijk te verwachten verkeersgeneratie van het grondverzet- en loonbedrijf (13 mvt/etmaal) is redelijkerwijs lager dan bij bepaalde (agrarische) vormen van gebruik die wel rechtstreeks

toegestaan zijn. Zo zou gebruik van de gronden voor de uitbreiding van de paardenhouderij rechtstreeks toegestaan zijn op grond van de bestemmingsplan-regels voor de bestemming ‘agrarisch’. Op deze gronden zou ruimte zijn voor het realiseren van ruim 30 (royale) paardenboxen. Elke dag zou dit per definitie al 2 verkeersbewegingen/paardenbox/etmaal met zich meebrengen, aangezien elke eigenaar zijn of haar paard elke dag dient te bezoeken. Dat resulteert in minimaal 60 mvt/etmaal. Dit aantal is nog exclusief verkeersbewegingen voor aan- en afvoer van voer en het vervoer van en naar wedstrijden. Dit laatste vindt voornamelijk plaats gedurende de weekenden. Aan deze bewegingen zijn vooraf geen tijdstippen te koppelen, aangezien eigenaren 24 uur per dag bij hun paarden moeten kunnen.

Uit bovenstaande volgt dat de daadwerkelijk te verwachten verkeersgeneratie van het grondverzet- en loonbedrijf meer dan 75% lager is dan het te verwachten aantal verkeersbewegingen bij wel rechtstreeks toegestaan gebruik van de gronden van het grondverzet- en loonbedrijf als paardenhouderij (gemiddeld 13 mvt/etmaal versus meer dan 60 mvt/etmaal). Daarom bestaan er vanuit het omgevingsaspect verkeer geen belemmeringen. Het tegenovergestelde is mogelijk zelfs het geval: gebruik als grondverzet- en loonbedrijf zorgt voor minder potentiële verkeersoverlast dan een wel rechtstreeks toegestane paardenhouderij.

4.1.2 Parkeren

Op grond van artikel 2, onderdeel a, van het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’ dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. In onderdeel b van dit artikel is opgenomen dat hierbij de parkeernormen uit de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ (vastgesteld op 18 december 2018) in acht dienen te worden genomen. Voor een functie van de categorie ‘bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief’ met een ligging die geduid kan worden met de locatiecategorie ‘rest bebouwde kom/buitengebied’ geldt op basis van deze nota een parkeernorm van 1,2 pp/100 m^2 bvo. Bij een oppervlakte van ongeveer 670 m^2 betekent dat een totale parkeernorm van 8,04 parkeerplaatsen. Naar boven afgerond dient daarom voorzien te worden in 9 parkeerplaatsen.

Er is op het perceel voldoende ruimte om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Gelet op het aantal verkeersbewegingen is de verwachting dat ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf in werkelijkheid bovendien minder dan 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het aspect parkeren zorgt daarom niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai
Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder

geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Spoorverkeerslawaai
In artikel 105 van de Wgh wordt het Besluit geluidhinder (Bg) van toepassing verklaard. Het besluit is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een spoorweg. De breedte van de geluidzone langs het spoor wordt geregeld in artikel 1.4 Bg en is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds langs het spoor ter hoogte van het plangebied.

Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de Lden -waarde in dB bepaald.

De Lden-waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:
- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Besluit geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
In artikel 4.9 en volgende van het Besluit geluidhinder worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones.

4.2.2 Onderzoek

De gebouwen of andere bouwwerken die in gebruik zijn door het grondverzet- en loonbedrijf worden niet gezien als geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh zijn namelijk woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. In het Besluit geluidhinder (Bgh) staat nader gespecificeerd wat verstaan moet worden onder andere geluidsgevoelige gebouwen. In artikel 1.2, eerste lid, Bgh, worden in dit kader onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven aangewezen.

Gelet op voorgaande wordt het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Aangezien geen sprake is van een geluidsgevoelig object, kan ten aanzien van het aspect geluid kan bij voorbaat gesteld worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een ‘NIBM’ toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:
- 13 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 15%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2022 (worst-case scenario), zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	13
	Aandeel vrachtverkeer	15,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO_2 (stikstofdioxide) en PM_{10} (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,01 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO_2. Voor de concentratie PM_{10} zal het verkeer maximaal 0,00 µg/m^3 bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2021

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2021, de meest recente versie van de tool waarin waarden zijn opgenomen voor de jaren 2020 en 2030 (prognose). De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2021 bedraagt de hoogste totale concentratie NO_2 17.8 µg/m^3 en voor PM_{10} 19.5 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een hoogste totale concentratie van 11,9 µg/m^3.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15519898	17.7	19.2	7.0	11.9	2020
Rekenpunt	15520104	17.1	19.1	6.9	11.8	2020
Rekenpunt	15520008	17.8	19.2	7.0	11.9	2020
Rekenpunt	15520241	17.0	19.1	7.0	11.8	2020
Norm		**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.2: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden kan worden verondersteld dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) niet stijgt. Hierdoor kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM_{10} voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor $PM_{2,5}$ de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt een grondverzet- en loonbedrijf mogelijk gemaakt. Loonbedrijven (> 500 m^2) zijn bedrijven van milieucategorie 3.1. In een rustig woongebied/rustig buitengebied geldt hiervoor een richtafstand van maximaal 50 meter. Alle milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied liggen op een afstand groter dan 50 meter. Hoewel de bedrijfswoning

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

behorende bij het bedrijf Corsica 8a op circa 35 meter van het bestemmingsvlak voor het bedrijf Corsica 8 is gelegen, ligt de zone waarbinnen het grondverzet- loonbedrijf is toegestaan op circa 53 meter van deze woning (uiterste situering van de gevel of vergunningvrije mogelijkheden) waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Om die reden is het aannemelijk dat ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan.

Gelet op de aanwezigheid van verschillende functies in de directe omgeving van het plangebied is mogelijk sprake van gemengd gebied. In dat geval mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, omdat gemengde gebieden al een hogere milieubelasting kennen. Dat zou betekenen dat een richtafstand van maximaal 30 meter mag worden aangehouden.

Van belang in het kader van bedrijven en milieuzonering is dat het grondverzet- en loonbedrijf zeer specifiek bestemd wordt. Daarbij wordt alleen de huidige feitelijke gebruiksvorm toegestaan. Tevens zal het gebruik enkel toegestaan worden binnen een gespecificeerde locatie binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast zal een maximale oppervlakte aan bebouwing die voor het grondverzet- en loonbedrijf aangewend wordt in de op te stellen planregels worden opgenomen. Daarmee blijven de milieueffecten op de omgeving beheersbaar en is er sprake van een beperkte impact op de omgeving.

In de planregels van voorliggend bestemmingsplan zal een grondverzet- en loonbedrijf enkel toe worden gestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 2’. Ter plaatse van deze aanduiding zal ook alleen een grondverzet- en loonbedrijf worden toegestaan. De oppervlakte van de aanduiding is circa 2.500 m² groot. De strekking van de definitie voor het grondverzet- en loonbedrijf is als volgt:

Grondverzet- en loonbedrijf
Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het vervaardigen van (samengestelde) grond- en bouwstoffen ten behoeve van toepassing van deze grond- en bouwstoffen in de agrarische, hippische, cultuurtechnische en GWW-sector.

Hoewel een grondverzet- en loonbedrijf op grond van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt aangemerkt als een bedrijf van milieucategorie 3.1 zullen de milieueffecten van dit bedrijf feitelijk gezien eerder te vergelijken zijn met die van een bedrijf behorende tot milieucategorie 2. De bedrijfsactiviteiten bestaan namelijk voornamelijk uit de opslag van materiaal en materieel. De inhoudelijke werkzaamheden van het bedrijf vinden als gezegd plaats op de locatie van de klant.

Het grondverzet- en loonbedrijf is een verlengstuk van de agrarische bedrijfsvoering. Ligging van dit bedrijf in het buitengebied is niet per definitie gebiedsvreemd. Bovendien is het waarschijnlijk dat op andere plaatsen ook binnen het plangebied van bestemmingsplan ‘Buitengebied’ al een grondverzet- en loonbedrijf als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan is, aangezien voor dit nevengebruik op grond van artikel 3.1, onderdeel b, van bestemmingsplan ‘Buitengebied’ al is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2'.

Aangezien het grondverzet- en loonbedrijf binnen de op de planverbeelding aangegeven aanduiding dient te worden gerealiseerd kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan zowel de richtafstanden van milieucategorie 2 als milieucategorie 3.1. Nadelige gevolgen van het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf zijn daarmee uitgesloten.

4.4.3 Conclusie

Met de oprichting van het grondverzet- en loonbedrijf wordt er een milieubelastende functie opgericht in het buitengebied van Zijtaart. Een grondverzet- en loonbedrijf wordt feitelijk gezien als een activiteit in milieucategorie 3.1. Aangezien het grondverzet- en loonbedrijf binnen de op de planverbeelding aangegeven aanduiding dient te worden gerealiseerd kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan zowel de richtafstanden van milieucategorie 2 als milieucategorie 3.1. Het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf op de locatie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.5 Geur

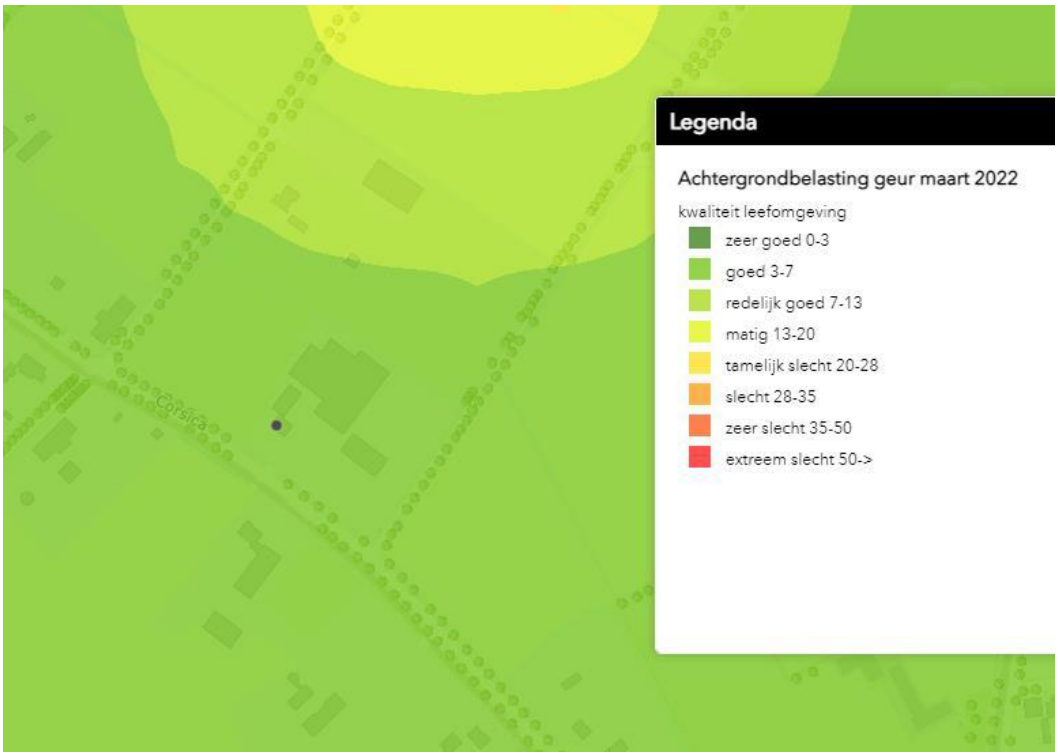
4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde ‘omgekeerde werking’ in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object toegestaan. In een straal van 250 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.
Voor de volledigheid is de achtergrondbelasting geur onderzocht, zie navolgende afbeelding. Ter plaatse van het plangebied is de achtergrondwaarde van de geurbelasing tussen de 3 en 7 ou/m³. Een dergelijke achtergrondwaarde wordt als een ‘goede’ kwaliteit van de leefomgeving beoordeeld.

Daarnaast zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven, daar er reeds een grondverzet- en loonbedrijf is gevestigd op de locatie van onderhavig ruimtelijk initiatief.



Figuur 8: Ligging plangebied t.o.v. achtergrondbelasting geur (bron: atlas Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, kaart d.d. maart 2022)

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wel wordt het plangebied doorkruist door een buisleiding van Brabant Water. Hiervoor gelden binnen de beschermingszone van de leiding de volgende regels:

31.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse watertransportleiding, waarbij de aanduiding 'hartlijn leiding - water' de hartlijn van de watertransportleiding aangeeft.

31.2 Bouwregels
Op of in de in 31.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de ondergrondse watertransportleiding, tot een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

31.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwwerk vormt geen belemmering voor het doelmatig functioneren van de watertransportleiding;
b. vooraf is advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
31.4.1 Verbod
Het is verboden op of in de in 31.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het aanbrengen of verwijderen van andere transport-, energie-, telecommunicatie- en/of drainageleidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

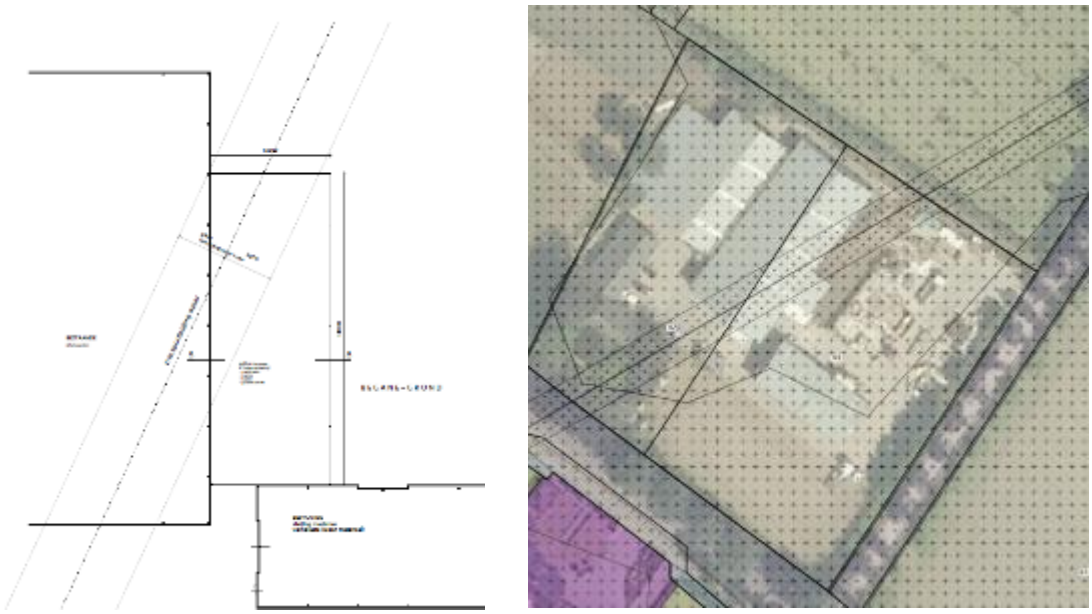
31.4.2 Uitzonderingen
Het in lid 31.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

31.4.3 Toelaatbaarheid
De in lid 31.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het doelmatig functioneren van de watertransportleiding;
b. vooraf advies is ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de buisleiding een overkapping te realiseren ten behoeve van de stalling van de machines van het grondverzet- en loonbedrijf waardoor afstemming over het bouwen binnen de leidingenstrook plaats moet vinden en een vergunning nodig is voor bouwen binnen deze zone.



Figuur 9: Tekening beoogde overkapping en profiel buisleiding met beschermingszone

De gemeente heeft – zoals verwoord in paragraaf 1.1 – als randvoorwaarde meegegeven dat de bebouwing dient te worden opgericht buiten de op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen beschermingszone 'Leiding – Water'. Er is echter intensief overleg gevoerd met Brabant Water over het voornemen en over de wens om wel deels binnen de zone te kunnen bouwen om zo een grote mate van clustering van bebouwing te bereiken. Brabant Water heeft randvoorwaarden aangegeven onder welke voorwaarden zij een overkapping binnen de leidingenstrook acceptabel acht. Zo is het realiseren van funderingen en/of staanders niet toegestaan, maar mag de strook wel overbouwd worden.

In het ontwerp van de overkapping is rekening gehouden met de opgegeven randvoorwaarden. Er zullen geen staanders en/of nieuwe funderingen binnen de leidingenstrook worden aangebracht. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. In de bijlage is een geanonimiseerde mailcorrespondentie met Brabant Water toegevoegd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

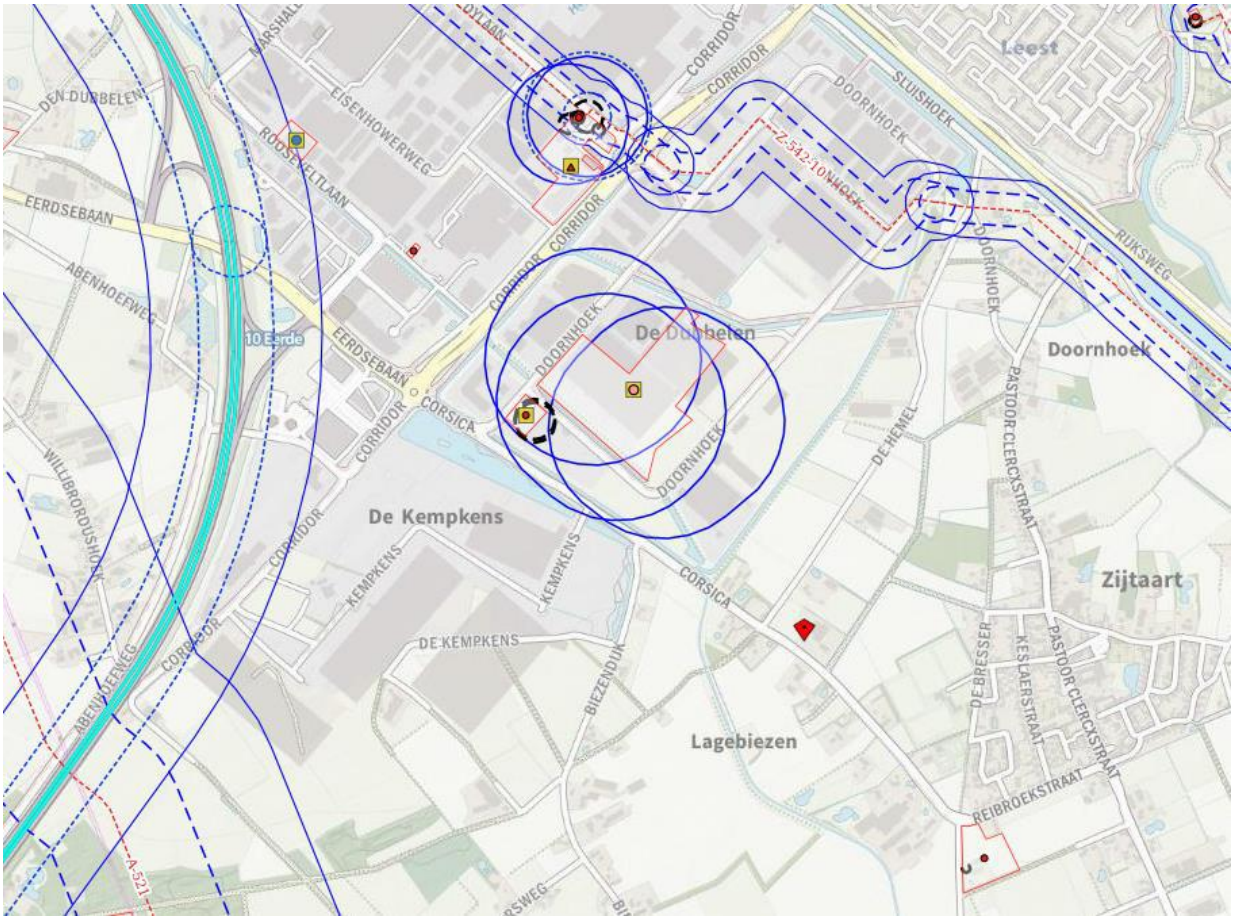
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Een overkapping is geen (beperkt) kwetsbaar object. Ook zal het toestaan van de activiteit grondverzet- en loonbedrijf niet leiden tot een veel grotere aanwezigheid van personen in het plangebied. De externe veiligheidsrisico’s voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied géén risicobron is gelegen.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

In en nabij het plangebied bevinden zich enkele risicovolle inrichtingen. Voor de risicovolle inrichting ten zuidoosten van het plangebied (aan de Hoge Biezen 1) is geen risicoafstand aangegeven. Echter, gezien de dermate grote afstand van het plangebied tot de omliggende risicovolle inrichting en het gegeven dat er in de feitelijke situatie reeds een grondverzet- en loonbedrijf is gevestigd op de locatie, kan worden verondersteld dat de ligging van de risicovolle inrichtingen geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied. In de wijdere omgeving van het plangebied zijn echter drie buisleidingen gelegen, te weten Z-542-10 en A-521.

Buisleiding	**Diameter (inch)**	**Werkdruk (bar)**	**100% - letaliteitsafstand (in m.)**	**1% - letaliteitsafstand (in m.)**	**Werkelijke afstand (in m.)**
Z-542-10	6	40	70	140	1.099
A-521	36	66	180	430	1.770

Bovenstaande tabel geeft de letaliteitsafstanden en werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleidingen weer. Hieruit valt op te maken dat het plangebied gelegen is buiten de invloedsgebieden van de buisleidingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Nabij het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de A50. Het betreft de A50: afrit 10 (Eerde) - A58 (Eindhoven), wegvak B132. Het plangebied bevindt zich buiten de hiervoor geldende risicocontour van 880 meter. Voor het scenario toxische wolk hoeft het groepsrisico derhalve niet verantwoord te worden.

De A50 knooppunt Paalgraven-Zeeland, wegvak B80, ligt op circa 1,5 km afstand. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 vervoerd. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt vormt het ook geen belemmering voor het aspect externe Veiligheid.

Ook over de plaatselijke weg ‘Corsica’ worden gevaarlijke stoffen uit de categorie GF3 vervoerd. Deze weg heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt op ca. 40 meter van de Corsica waardoor het invloedsgebied over het plangebied rijkt en een verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het scenario BLEVE / explosie dient plaats te vinden. De veiligheidsregio dient om advies gevraagd te worden.

Scenario’s
Het relevante scenario i.r.t. het plangebied is een BLEVE. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Beoordeling zelfredzaamheid
Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Dit is nabij het plangebied het geval. Via de Lage Biezen kan afstand worden genomen.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Beoordeling bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid van een BLEVE is matig. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Bescherende houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien

are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming
De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 van de Wnb zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10, niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Onderhavig ruimtelijk initiatief ziet toe op het mogelijk maken van een grondverzet- en loonbedrijf ter plaatse van de Corsica 8 te Zijtaart zodat het juridisch-planologische regime overeenkomt met het feitelijke gebruik van de gronden. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt er op deze locatie de bestemming ‘Agrarisch’ waarbinnen het gebruik van de gronden voor een grondverzet- en loonbedrijf niet is toegestaan. Op de locatie is reeds een grondverzet- en loonbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om binnen het plangebied een overkapping te realiseren ten behoeve van de stalling van de machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Deze overkapping komt aan een bestaand bedrijfsgebouw te staan en vervangt een bestaande overkapping (zie figuur 11). Noch de bestaande overkapping, noch de loods waar de nieuwe overkapping tegenaan gebouwd wordt bevat geschikte plekken die als rust- of verblijfplaats kunnen dienen voor beschermde fauna-soorten, of sporen die het gebruik hiervan aanduiden.



Figuur 11 Foto's bestaande situatie ter plaatse van de beoogde overkapping (d.d. 16 september 2022)

Met het voornemen worden geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd. Daarnaast vinden er geen sloopactiviteiten plaats. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie is de belangrijkste factor die voor verstoring in de natuurgebieden kan zorgen. De verstoring heeft betrekking op verzuring en/of vermesting van het desbetreffende gebied. Tijdens de gebruiksfase van een ontwikkeling kan sprake zijn van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, op een afstand van ongeveer 16,1 kilometer. Daarnaast zijn de Natura2000-gebieden ‘Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek” en de “Strabrechtse Heide & Beuven” relevant. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof.

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage als gevolg van het plan (voor de gebruiksfase) berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden.

Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,01 mol/ha/jaar is (ter plaatse van de Natura 2000-gebieden ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’ en ‘Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek’). Uit de hierop volgende projectberekening, waarbij is uitgegaan van de huidige feitelijk aanwezige en planologisch legale situatie (paardenhouderij met maximaal 29 paarden), blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan. De gehele stikstofberekening en toelichting hierop is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Het aantal paarden is in de planregels gemaximeerd.

Gelet op het vervallen van de een vrijstelling voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopfase, moet ook de stikstofuitstoot tijdens deze fase betrokken te worden bij de effectbeschrijving. Echter omdat het gaat om een legalisering van reeds bestaande activiteiten en het terrein als is ingericht voor deze activiteiten, zal de bouwfase beperkt blijven tot het oprichten van de overkapping. Hiervoor zijn alle materialen reeds op het bouwperceel voorhanden en wordt de bouw geheel in eigen beheer uitgevoerd. Er zal dus niet van noemenswaardige stikstofuitstoot tijdens de bouwfase sprake zijn. Zorgvuldigheidshalve is alsnog een berekening uitgevoerd voor de bouwfase. Hierbij zijn drie werktuigen ingevoerd, namelijk een trilplaat, een vorkheftruck en een kraan. De werktuigen zijn ieder 8 uur ingevoerd met een brandstofverbruik van 20 liter diesel per uur. Er is uitgegaan van Stage IV-klassen. Daarnaast is wat bouwverkeer ingevoerd. In totaal 100 mvt/jaar licht verkeer en 50 mvt/jaar zwaar verkeer. Op basis van de berekening kan geconcludeerd worden dat er geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Onderhavig ruimtelijk initiatief ziet toe op het mogelijk maken van een grondverzet- en loonbedrijf ter plaatse van de Corsica 8 te Zijtaart zodat het juridisch-planologische regime overeenkomt met het feitelijke gebruik van de gronden. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt er op deze locatie de bestemming ‘Agrarisch’ waarbinnen het gebruik van de gronden voor een grondverzet- en loonbedrijf niet is toegestaan. Op de locatie is reeds een grondverzet- en loonbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om binnen het plangebied een overkapping te realiseren ten behoeve van de stalling van de machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Het oprichten van een grondverzet- en loonbedrijf kan niet worden gezien als een gevoelige functie. Met de realisatie van een overkapping vinden slechts minimaal grondroerende activiteiten plaats op het moment dat het realiseren hiervan is toegestaan. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In aanvulling hierop heeft initiatiefnemer een formulier historische toets ingevuld, op basis waarvan het uitvoeren van een bodemonderzoek ook niet noodzakelijk wordt geacht. Het formulier is als bijlage gevoegd bij de toelichting.

Indien noodzakelijk zal de bodemkwaliteit met betrekking tot de activiteiten grondverzet- en loonbedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit vastgelegd moeten worden. Dit is afhankelijk van welke producten en van welke kwaliteit grond opgeslagen zal worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen. Naast dit beleidskader is in het provinciaal Milieu- en waterplan Noord-Brabant 2016-2021 (PNWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Dit plan staat voor "samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving".

Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in of aan het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (deze laatste gemeente is per 1 januari 2017 gefuseerd en hernoemd tot gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringssysteem.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.

- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:
- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Meierijstad
In september 2017 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld voor de gemeente Meierijstad. In dit beleidsplan zijn de zorgplichten voor zowel de waterhuishouding als riolering verwoord. Het plan is samen met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel tot stand gekomen.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft Meierijstad duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de 500 m^2 is het noodzakelijk om waterbergende voorzieningen te realiseren. Wanneer sprake is van een toename in verhard oppervlak worden als bergende eis de normen uit de Keur van Waterschap Aa en Maas aangehouden.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

4.10.2 Onderzoek

Grondwater
Het plangebied ligt in de formatie van Boxtel. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zand. Naar verwachting heeft dit bodemtype een matige tot goede doorlatendheid.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. Het plangebied ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (legaliseren grondverzet- en loonbedrijf en realiseren van een overkapping) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater
Binnen de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Rondom het plangebied is een slotenstructuur aangelegd. Aan de overzijde van de weg is een A-watergang gelegen. Er kan rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater waardoor mogelijk direct (nadelig) effect te verwachten is door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel. Echter is er ten zuiden van het plangebied een paardenbak gelegen waar overtollig hemelwater op eigen terrein verwerkt kan worden. Daarnaast is er in de huidige situatie reeds sprake van de aanwezigheid van een grondverzet- en loonbedrijf. Tot op heden zijn er geen problemen bekend met betrekking tot omliggende oppervlaktewateren waardoor kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect oppervlaktewater.

Afvalwater
Binnen de (oude) gemeente Veghel is nagenoeg het gehele rioolstelsel reeds gescheiden. Hierbij blijft het afvalwater apart van het 'schone' hemelwater. Met voorliggend ruimtelijk initiatief wordt voorzien in het legaliseren van het gebruik van de gronden op de locatie Corsica 8 ten behoeve van een grondverzet- en loonbedrijf. Daarnaast wordt er voorzien in de realisatie van een overkapping aan de oostzijde van de huidige paardenhouderij. Er zal geen nieuwe aansluiting op de bestaande riolering benodigd zijn door de bebouwing uitsluitend tot doel heeft om materialen en machines op te slaan. Er zal hierdoor geen sprake zijn van een toename in het afvalwater en er zal derhalve ook geen verandering optreden in het verwerken van het afvalwater ter plaatse van Corsica 8.

Hemelwater
Vanuit de gemeentelijke Verordening fysieke leefomgeving zijn regels opgenomen met betrekking tot hemelwater:

Artikel 6.4 Verbod op het lozen van hemelwater op de riolering
1) Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2) De eigenaar van een perceel is verplicht het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hij heeft daarbij de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
   a. de te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken;
   b. voor het oppervlak aan groen dak (in m²) wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;
   c. de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
   d. bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel van de eigenaar niet afnemen.

Er dient een hemelwatervoorziening aangelegd te worden die het totaal aan nieuw bebouwing/verharding kan verwerken. In totaal zal de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaan met het toevoegen van circa 300 m² bebouwing/verharding. Dit betekent dat er (300x0.06) 18 m^3 geborgen moet worden. De borging van het hemelwater zal plaatsvinden in de aangrenzende greppel direct ten noorden van de huidige rijhal. Indien noodzakelijk kan de greppel worden verlengd danwel verbreed waardoor het mogelijk dienst kan doen als wadi.

4.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Vught ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, categorie 5. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het initiatief is daarmee onderzoeksplichtig.

4.11.2 Onderzoek

Onderhavig ruimtelijk initiatief ziet toe op het mogelijk maken van een grondverzet- en loonbedrijf ter plaatse van de Corsica 8 te Zijtaart zodat het juridisch-planologische regime overeenkomt met het feitelijke gebruik van de gronden. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt er op deze locatie de bestemming ‘Agrarisch’ waarbinnen het gebruik van de gronden voor een grondverzet- en loonbedrijf niet is toegestaan. Op de locatie is reeds een grondverzet- en loonbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om binnen het plangebied een overkapping te realiseren ten behoeve van de stalling van de machines van het grondverzet- en loonbedrijf. Binnen het plangebied treden geen grondroerende activiteiten plaats met een oppervlak groter dan 100 m² en werkzaamheden welke dieper rijken dan 30 cm-mv. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie worden geen belemmeringen verwacht. Afhankelijk van het bouwplan en de te verstoren grond, dient een archeologisch onderzoek overlegt te worden.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant niet gelegen binnen een complex van cultuurhistorisch belang, een archeologisch landschap, een cultuurhistorisch waardevol gebied of een cultuurhistorisch landschap.
Het meest nabijgelegen cultuurhistorische landschap is gelegen op meer dan 900 meter afstand van het plangebied.

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in het in overeenstemming brengen van het juridisch-planologische regime met de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast bestaat het voornemen om aan de oostzijde van de huidige paardenhouderij een overkapping te realiseren ten behoeve van de stalling van machines van het grondverzet- en loonbedrijf. De locatie Corsica 8 is niet aangegeven als zijnde een cultuurhistorisch waardvol pand en is niet opgenomen op de monumentenlijst. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.13 Gezondheid

4.13.1 Toetsingskader

Gezondheid in relatie tot veehouderijen
De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals in de provincie Noord-Brabant

bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. Onderzoek heeft uitgewezen dat het wonen in de nabijheid van een veehouderij inderdaad nadelige gevolgen kan hebben op de gezondheid. Om deze nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken is een stappenplan ontwikkeld (opgenomen in de publicatie 'Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0').

4.13.2 Doorwerking plangebied

Ondanks dat met onderhavige ontwikkeling geen gevoelig object wordt gerealiseerd (de bedrijfswoning behorende bij de paardenhouderij is reeds aanwezig), en er slechts wordt voorzien in de planologisch-juridische borging van het bestaande loon- en grondverzetbedrijf alsmede een overkapping ten behoeve van het stallen van de machines voor het grondverzet- en loonbedrijf, is zorgvuldigheidshalve het stappenplan doorlopen.

Stap 1: De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen
Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkenshouderijen (500 m). Echter wordt niet voldaan voor de endotoxine richtafstand voor pluimveehouderijen (standaard 1.000 m). De locatie is gelegen op circa 522 meter afstand van de veehouderij (leghennen) aan de Pastoor Clercxstraat 20. Uitgaande van de handreiking bedraagt de endotoxine-richtstand voor de pluimveehouderij op de Pastoor Clercxstraat 20 124 meter. Hieraan wordt voldaan. Volledigheidshalve bleek uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) dat er in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium "wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij".

Stap 2: Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammonia
De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a-b: Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan
In onderhavige situatie is geen sprake van een overbelasting voor geur (zie paragraaf 4.5). Het is ook niet aannemelijk dat de gezondheidskundige normen (in het buitengebied een voorgrondbelasting van maximaal 5 ouE /m3 en een achtergrondbelasting van 10 ouE /m3) worden overschreden. In paragraaf 4.8 is namelijk aangetoond dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat is.

Stap 4a-b: De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij
In zowel de huidige als toekomstige situatie zal er binnen het plangebied sprake zijn van een veehouderij waarbinnen bedrijfsmatig meerdere diersoorten worden gehouden. Deze veehouderij is legaal

aanwezig. Met het planvoornemen zal niet de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf worden verkleind

Stap 5a-b-c. Geitenbedrijf: binnen 2 kilometer afstand staan woon- of verblijfsruimten van derden.
Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden.
Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom
Voor pluimveebedrijven; zie stap 1. Er zijn geen geitenhouderijen in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied gelegen. Verder is er één veehouderijen binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied gelegen. Het gaat hier om de veehouderij De Hemel 10 (vleesveehouderij; op circa 235 meter afstand). Aangezien het hier gaat om twee legale veehouderijen (de veehouderij aan De Hemel 10 en de veehouderij Corsica 8) en enkel het loon- en grondverzetbedrijf planologisch-juridisch geborgd moet worden zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het woon- en verblijfsklimaat op het adres Corsica 8 en worden er geen belemmeringen opgelegd aan de veehouderij De Hemel 10.

Stap 6: De aanwezigheid van mestbe- of verwerking (verder mestbewerking)
Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit).

Stap 7. Ongerustheid bij omwonenden
Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

4.13.3 Conclusie

Het stappenplan 2.0 opgenomen in de Handreiking Veehouderij en Gezondheid is doorlopen. Hieruit worden geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling verwacht. De veehouderij Corsica 8 (met bedrijfswoning) is reeds legaal aanwezig, het aanwezige loon- en grondverzetbedrijf wordt enkel planologisch-juridisch geborgd en er wordt een overkapping ten behoeve van opslag gerealiseerd. Binnen het bedrijf zal slechts zeer sporadisch een werknemer aanwezig zijn. In de omgeving gelegen veehouderijen vormen dan ook geen belemmering op het woon- en verblijfsklimaat. Onderhavige ontwikkeling is van minimale invloed op het volksgezondheidsrisico. Advies van de GGD wordt daarom niet noodzakelijk en niet doelmatig geacht. Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Doorwerking plangebied

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet slechts in het in overeenstemming brengen van het juridisch-planologische regime met de feitelijke situatie ter plaatse van e Corsica 8 te Zijtaart. Door het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf binnen de bestemming ‘Agrarisch’ wordt het juridisch-planologische regime in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik ter plaatse. Het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf ter plaatse van de locatie Corsica 8 in de bestemming ‘Agrarisch’ is niet opgenomen in de lijsten van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.. Hierdoor is het opstellen van een planMER, een m.e.r.-beoordeling of een aanmeldingsnotitie niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uitsluitend uit de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Groen – Landschapselement’. Tevens zijn de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Water’ en ‘Waarde – Archeologie 2 en 3’ van toepassing. Ook zijn de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2’ en ‘vrijwaringszone – radar’ van toepassing. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veghel’ en het parapluplan bestemmingsplan ‘Laaghangend Fruit’ zodat binnen de gemeente een eenduidige regeling zal zijn.

Agrarisch
De voor ‘Agrarisch’ bestemde gronden zij onder andere bestem voor agrarisch grondgebruik en grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Hierbij is bepaald dat er maximaal 29 paarden gehouden mogen worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch -2’ is tevens een grondverzet- en loonbedrijf als nevenactiviteit toegestaan. Binnen de bestemming is tevens een bedrijfswoning en 670 m² aan bebouwing (exclusief keerwanden voor opslag grond en groen) toegestaan.

Voor de bouwregeling zijn regels opgesteld ten behoeve van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor bedrijfsgebouwen geldt dat voor de nevenfunctie grondverzet- en loonbedrijf een maximum oppervlakte zoals aangeduid op de verbeelding. Voor de bedrijfswoning geldt een maximum inhoud van 750 m3. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximum van 150 m2.

Voor het grondverzet- en loonbedrijf is een landschappelijke inpassing opgesteld, deze is gekoppeld met een voorwaardelijke verplichting.

Groen – Landschapselement
De gronden ten behoeve van landschappelijke inpassing hebben de bestemming ‘Groen – Landschapselement’ gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en/of

duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch -2’ is een in- en uitrit toegestaan ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer zal de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een overkapping en het legaliseren van een grondverzet- en loonbedrijf. Er is derhalve sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in het Bro.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee wordt het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het

opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Na het voeren van vooroverleg zullen de uitkomsten van het overleg voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag van het omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage.

De personen wonende aan Corsica 7, 11A en 11 hebben aangegeven geen problemen te hebben met de voorliggende plannen. De personen wonende aan Corsica 8A hebben ten tijde van het opstellen van het omgevingsdialoog te kennen gegeven dat zij nog een standpunt moeten vormen en dat is nog steeds het geval.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een

termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Correspondentie Brabant Water
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Stikstofonderzoek - gebruiksfase
Bijlage 4: Stikstofonderzoek - bouwfase
Bijlage 5: Formulier vrijstelling bodemonderzoek
Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 16

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **17**

Artikel 3 Agrarisch 17

Artikel 4 Groen - Landschapelement 28

Artikel 5 Leiding - Water 30

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 32

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 34

Hoofdstuk 3 Algemene regels **36**

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 36

Artikel 9 Algemene bouwregels 37

Artikel 10 Algemene gebruiksregels 39

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 40

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 41

Artikel 13 Overige regels 43

Hoofdstuk 4 Slotregel **44**

Artikel 14 Overgangsrecht 44

Artikel 15 Slotregel 45

Bijlage bij regels **47**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing 48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
Het bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening Corsica 8 Zijtaart met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0092022P-ON01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 afhaalpunt
een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

1.7 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren;

1.8 agrarisch grondgebruik
gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of door middel van het houden van dieren;

1.9 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

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

1.11 bebouwingscluster
vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied;

1.12 bebouwingsconcentratie
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.13 bebouwingslint
lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

1.14 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke

1.16 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.17 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van een beroep aan huis;

1.18 bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.20 beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.21 bestaand
a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.22 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk
a. uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
b. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
d. vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
e. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

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

1.26 bouwperceel
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.27 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.29 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.30 bruto-vloeroppervlakte
de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

1.31 cultuurhistorische waarden en kenmerken
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.32 dagrecreatie
recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

1.33 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

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

1.35 ecologische waarden
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.36 extensief dagrecreatief medegebruik
extensieve vormen van dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.37 gebruiksoppervlakte
gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580

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

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

1.40 grondverzet- en loonbedrijf
een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan bedrijven in de agrarische, cultuurtechnische en GWW-sector, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur; kenmerkende werkzaamheden zijn onder meer:

- uitvoeren exploitatie van een bedrijf t.b.v. de uitvoering van agrarische en cultuurtechnische werken, grondverzet en recycling, met inbegrip van kantoor- en werffunctie;
- op- en overslag van strooizout en bulkgoederen en residustromen afkomstig van, of bestemd voor, eigen projecten, waaronder tenminste doch niet uitsluitend begrepen zand, grond, grind, ballast, recyclinggranulaten en puin;
- stalling en verhuur van materieel en materiaal;
- vervaardigen van (samengestelde) grond- en bouwstoffen t.b.v. toepassing in de agrarische, hippische, cultuurtechnische en GWW-sector.

1.41 hartlijn
het midden van de leiding.

1.42 hobbymatig houden van dieren
Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk

1.43 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.44 horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:
Horecabedrijven die in beginsel overdag en ‘s avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:
horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:
horecabedrijven die voor een goed functioneren ook ‘s nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:
Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.45 huisvesting in verband met mantelzorg
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.46 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.47 intensieve veehouderij
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf gericht op het houden van dieren, zoals een rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

1.48 kamerverhuur
het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.49 kampeermiddel
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.50 kampeerterrein
terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.51 kleinschalig kamperen
recreatief (nacht)verblijf op gronden met de hoofdfunctie agrarisch bedrijf of wonen, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

1.52 maaiveld
de hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het gebouw, bouwwerk of windturbine.

1.53 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.54 nevenfunctie/nevenactiviteit
activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

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

1.56 ondergronds bouwwerk
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.57 ondergeschikte nevenactiviteit
een activiteit met een zodanig beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.58 ondersteunende horeca
het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfsgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);

1.59 onzelfstandige woonruimte
woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

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

1.61 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;

1.62 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.63 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.64 perceel
kadastraal perceel;

1.65 peil
- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.66 plattelandswoning
een woning gelegen op het bouwvlak van/bij een (agrarisch) bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf, die door een derde mag worden bewoond en volgens de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf;

1.67 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.68 recreatief medegebruik
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.69 reëel agrarisch bedrijf
reëel agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen;

1.70 rijbak
een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden, pony's of andere daarmee gelijk te stellen dieren en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.71 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.72 schuilgelegenheid
een overdekte ruimte die direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter;

1.73 showroom
uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen;

1.74 tiphoogte
de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;

1.75 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.76 verblijfsrecreatie
recreatief gebruik van gronden voor een aaneengesloten periode langer dan een dag, waarbij uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan;

1.77 voorgevel
de naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.78 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.79 voorziening van algemeen nut
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.81 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.82 werk
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.83 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.84 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.85 woonruimte
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.86 zelfstandige woonruimte
woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.87 zolder
bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

1.88 zorgvuldige landschappelijke inpassing
het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingen of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de afstand tussen gebouwen:
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 de brutovloeroppervlak van een gebouw:
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.4 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 De inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van het bepaalde in 9.1;

2.8 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.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een intensieve veehouderij, e.e.a. met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.4;
c. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.
d. een grondverzet- en loonbedrijf, als nevenactiviteit naast de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2';.
e. kleinschalig kamperen, waarbij het bepaalde in lid 3.4.5 van toepassing is;
f. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
g. (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen mogen, tenzij de regels anders bepalen uitsluitend gebruikt worden voor;
    1. wonen conform de definitie 'woning';

h. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

i. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
l. parkeervoorzieningen;
m. tuinen, erven en terreinen;
n. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. op of in de in 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
b. bouwwerken mogen, uitgezonderd het bepaalde in lid 3.2.6, uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;
d. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één bedrijf toegestaan;
e. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
f. het bestaande aantal (bedrijfs)woningen mag niet toenemen;
g. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 10 meter;
    2. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen niet minder mag bedragen dan 5 meter.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter;
c. de dakhelling bedraagt minimaal 12º;
d. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1, sub d, geldt dat de oppervlakte aan bebouwing (exclusief bouwwerken, geen gebouwen zijnde maar inclusief carports/overkappingen), ten behoeve van de nevenactiviteit in de vorm van een grondverzet- en loonbedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering, niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
e. bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

a. De inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 750 m3. Indien de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º;
e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º;
f. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

3.2.4 Bijbebehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m2;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m;

3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van sleufsilo's en keerwanden mag niet meer mag bedragen dan 3 m. sleufsilo's niet zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;

d. de bouwhoogte van stapmolens en longeercirkels mag niet meer bedragen dan 5 m;
e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
f. de bouwhoogte van torensilo's, voedersilo's, melksilo's, mestsilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;
g. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt maximaal 8,5 m;
h. de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 3 m.
i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
j. reclame-uitingen zijn toegestaan in de vorm van een reclamebord (naam en aard van het bedrijf), daarbij gelden de criteria uit de Welstandsnota 2018 Meierijstad of een nieuwere welstandsnota die deze vervangt.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
a. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.1, sub b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke lage teeltondersteundende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de hogere bouw- en/of goothoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 7,5 meter;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 meter;
d. de hogere bouw- en/of goothoogte is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
f. het bevoegd gezag kan verplichten om advies in te winnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a, d en e.

3.3.2 Afwijkingsbevoegdheid herbouw van een (bedrijfs)woning buiten de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;

c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
e. 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).
f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 3.2.3;
j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere afstand tussen (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.4 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

3.3.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een (bedrijfs)woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
d. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en inrichting
a. Ingebruikname van de gronden en/of bijbehorende bouwwerken en/of bijbehorende gronden ten behoeve van een grondverzet- en loonbedrijf zoals bedoeld in lid 3.1 sub d is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing en inrichting, conform de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 1 uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het plan gerealiseerd wordt.
b. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het niet of niet tijdig realiseren van in sub a bedoelde landschappelijke inpassing en inrichting, alsmede het na realisatie niet duurzaam beheren en in stand houden van de betreffende landschapselementen en -inrichting.

3.4.3 Toegestaan gebruik van bedrijfsgebouwen voor productiegebonden detailhandel en statische opslag
Bij agrarische bedrijven zijn nevenfuncties toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel en statische opslag, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen, binnen bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan:
a. 50 m² voor productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van een bebouwingsconcentratie productiegebonden detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m²;
b. 1.000 m² voor statische opslag.

3.4.4 Houden van paarden
Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 3.1 in gebruik worden genomen voor het houden van maximaal 29 paarden.

3.4.5 Afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig kamperen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m².
b. het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd.
c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Indien er geen bouwvlak aanwezig is, dienen de gebouwen op het achtererfgebied

gerealiseerd te worden;

e. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen uit artikel 3.2.4 of de regels van gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties uit artikel 3.5.1. Er mag voor de bouw van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen bij (bedrijfs)woningen gebruik gemaakt worden van sloop-bonus (artikel 3.5.5) en bij agrarische bedrijven van de afwijkingsmogelijkheden voor nevenfuncties (artikel 3.5.1, 3.5.2 of 3.5.3);
f. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bestaande bebouwing voor nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de agrarische functie op het bouwvlak blijft als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar;
b. nevenfuncties mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen het bouwvlak;
c. detailhandel in het kader van/ten behoeve van de nevenfuncties, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
    1. agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m², tenzij het agrarische bedrijf ligt binnen de Groenblauwe mantel;
    2. zorgboerderijen, kinderboerderijen, maatschappelijke en culturele voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
    3. dagrecreatie tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
    4. niet-agrarische activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m²;
    5. ondersteunende horeca met een oppervlakte van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlakte van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m² separaat afgebakende binnenruimte. Beëindiging van horeca-activiteiten en/of nevenfunctie vindt plaats om uiterlijk 19.00 uur. Per vestiging is maximaal 4 keer per jaar ontheffing van deze sluitingstijd mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders;
    6. een (boeren)terras bij ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m²;
e. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte aan nevenfuncties, exclusief statische opslag, niet meer bedragen dan 1.200 m²;
f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan, anders dan bepaald in artikel;
g. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
h. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
i. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
j. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

3.5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor herbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor herbouw van bebouwing ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het is niet mogelijk of gewenst deze nevenfuncties in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak te realiseren;
b. sloop en nieuwbouw is niet toegestaan bij bebouwing die aangeduid is als karakteristieke bebouwing;
c. het volume en oppervlakte van de te herbouwen gebouwen mag niet worden vergroot;
d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.5.3 Afwijkingsbevoegdheid voor nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties (sloop-bonus)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de oprichting van nieuwe gebouwen ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het is niet mogelijk in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak deze nevenfuncties te realiseren;
b. de nut en noodzaak - waaronder continuïteit van de nevenactiviteit - van de oprichting van de nieuwe gebouwen is aangetoond;
c. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien daarvoor vrijgekomen (agrarische) bebouwing wordt gesloopt, waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.5.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is geen sprake meer van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, uitgezonderd bedrijven aan huis;
b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;

d. voor de eerste 750 m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,5 m3;
e. voor iedere m2 boven de 750 m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,35 m3;
f. de maximale inhoud van een woning na toepassing van deze regeling (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken), bedraagt 1.000 m3.

3.5.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
c. voor iedere m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m2;
d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m2;
e. de overige bepalingen uit artikel 3.2.4 blijven onverminderd van toepassing.

3.5.6 Algemene bepalingen voor de toepassing van Sloop-Bonus
De bevoegdheden bedoeld in artikel 3.5.4 en 3.5.5mogen gecombineerd toegepast worden;
a. voor iedere m2 die gesloopt wordt, geldt dat deze slechts voor één van de sloop-bonus regelingen ingezet mag worden, ter voorkoming van dubbeltelling;
b. sloop op eigen terrein ten behoeve van de regelingen als bedoeld in lid 1 kan gecombineerd worden met sloop elders, mits zeker is gesteld dat de elders gesloopte bebouwing niet herbouwd kan worden;
c. er mag niet tevens gebruik gemaakt zijn of worden van een provinciale of nationale subsidieregeling voor het slopen van deze bebouwing;
d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop.

3.5.7 Afwijkingsbevoegdheid voor huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;
b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en

leefmilieu/klimaat;
g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

3.5.8 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van een woning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. herbestemming tot de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk vanwege de milieusituatie van het bijbehorende eigen bedrijf (ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder);
b. er is sprake van een legale situatie, zowel voor de bedrijfswoning(en) als het agrarisch bedrijf;
c. er is sprake van een bestaand en in gebruik zijnde levensvatbaar agrarisch bedrijf, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
d. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning. Ten behoeve van de toetsing van de normen voor geur en geluid stelt het bevoegd gezag een beleidsregel vast;
e. de milieueffecten van de omliggende bedrijven mogen op het moment van de aanvraag gelet op het woon- en leefklimaat, geen belemmering vormen voor een eventuele omzetting naar burgerwoning op een later moment;
f. de toekenning van de aanwijzing tot plattelandswoning mag niet leiden tot het oprichten van een extra bedrijfswoning (cumulatie);
g. nieuwe bedrijfsgebouwen en/of nieuwe emissiepunten zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de gevel van de plattelandswoning;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.5.9 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van grondopstellingen van zonnepanelen in het buitengebied

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing compact en geconcentreerd is vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;

i. de grondopstelling niet gebruikt wordt voor opslagdoeleinden;
j. geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

3.5.10 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van windturbines voor eigen gebruik
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het bouwen van een windturbine voor eigen gebruik, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er is sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
b. is aangetoond dat het ondoelmatig is om te voorzien in de eigen behoefte door plaatsing van zonnepanelen op het dak van de (agrarische) bedrijfsgebouwen;
c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik door situering van de windturbine op het achtererfgebied (nabij de aanwezige bebouwing);
d. de tiphoogte van de windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het beter functioneren van de windturbine;
g. de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. de windturbine vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt aanvaardbaar is;
i. de belangen van derden (omwonenden) niet worden geschaad;
j. een kleinschalige windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid voor vergroten van het bouwvlak voor het bouwen van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak
Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in de vorm van een vergroting van het bouwvlak van agrarische bedrijven, voor het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak. Daarbij moet voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
b. de bouw noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de sleufsilo's, kuilvoerplaten of voorzieningen voor de opslag van ruwvoer binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
d. de afstand van kuilvoerplaten en/of sleufsilo's tot het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 25 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, en/of sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 0,5 ha;
f. het wijzigingsplan borgt dat de desbetreffende oppervlakte, van maximaal 0,5 ha, uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
g. de oppervlakte van het bouwvlak mag, nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, niet meer bedragen dan 2 ha;
h. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;

i. deze bevoegdheid alleen mag worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
j. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
k. de bouw zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is;
l. de afstand tot de weg niet minder dan 10 meter bedraagt;
m. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
n. de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

3.7 Verbod met uitzonderingen voor uitbreiding van mestbewerking

a. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is verboden;
b. uitgezonderd van het bepaalde onder a. zijn:
    1. mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest binnen een bouwvlak voor een veehouderij. De bewerking van ter plaatse geproduceerde mest maakt deel uit van de agrarische bedrijfsvoering;
    2. mestbewerking van elders geproduceerde mest, indien er sprake is van mestvergisting van samenwerkende melkrundveehouders tot een maximale capaciteit van 25.000 ton/jaar. Hierbij gelden de voorwaarden dat:
        - de locatie goed is ontsloten;
        - de op- , overslag en verwerking van producten niet in de openlucht plaatsvindt;
        - in de gevallen waarbij er een verdere bewerking van de mest plaatsvindt, moet worden voldaan aan het vereiste dat ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water teneinde vrachtbewegingen te beperken en de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

Artikel 4 Groen - Landschapelement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapelement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. hobbymatige fruitteelt;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2' een in-en uitrit ten behoeve van een grondverzet- en loonbedrijf zoals bedoeld in lid 3.1 sub d;

met de daarbij behorende:

e. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. (onverharde) wegen, paden en verkeersvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
b. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het niet duurzaam beheren en in stand houden van de in Bijlage 1 opgenomen landschapselementen en -inrichting.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 4.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
b. het ophogen, verlagen, afgraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
c. het vellen en/of rooien van waardevolle beplanting en/of bomen;
d. het aanleggen, vergraven of dempen van waterlopen en andere waterpartijen;
e. het mengen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. de uitvoering van het inrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 1 betreffen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologisch, landschappelijk en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse watertransportleiding, waarbij de aanduiding 'hartlijn leiding - water' de hartlijn van de watertransportleiding aangeeft.

5.2 Bouwregels

Op of in de in 5.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de ondergrondse watertransportleiding, tot een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwwerk vormt geen belemmering voor het doelmatig functioneren van de watertransportleiding;
b. vooraf is advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het aanbrengen of verwijderen van andere transport-, energie-, telecommunicatie- en/of drainageleidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het doelmatig functioneren van de watertransportleiding;
b. vooraf advies is ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid 6.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 100 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 100 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 100 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

Op of in de in lid 7.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 250 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 250 m²;
c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 250 m²;
c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilliggesteld en/of beschermd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Algemene bepaling

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepaling:

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemminge Groen-Landschapselement.

9.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte tot maximaal 10 meter onder peil, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de waterhuishouding wordt niet verstoord;
b. er wordt geen afbreuk gedaan aan archeologische waaden.

9.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten een bouwvlak voor het hobbymatig houden van dieren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren buiten het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;
b. er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
c. er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;
d. de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;
e. er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
f. de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
g. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;

h. het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;
i. er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);
j. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
k. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
l. de goothoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;
m. de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;
n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
o. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;
p. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
f. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
f. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
g. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
h. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

12.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de

voorzieningenstructuur ontstaan;

j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;

k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aa nvraag worden toegepast.

13.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
    - er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of;

    - aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht 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:
   1. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, 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 sub a 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.

14.2 Overgangsrecht 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 bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Corsica 8 Zijtaart' van de gemeente Veghel, NL.IMRO.1948.BGV000BP0092022P-ON01.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Corsica 8 te Zijtaart, gemeente Meierijstad

september 2022



BRO

Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Landschappelijke inpassing

datum
september 2022

projectnummer
P02651

opdrachtgever
Van Den Tillaart BV

BRO
projectleider
JRi

projectteam
RT

bron kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en initiatief 4
1.2 Kaders en uitgangspunten 4
1.3 Kenschets (historisch) landschap 6
1.4 Huidige situatie 7

2 Inpassingsplan **8**
2.1 Inrichtingsmaatregelen 9
2.2 Kwaliteitsbijdrage 9
2.3 Beplantingsindicatie 10

Bijlagen
Bijlage 1: Inpassingsplan
Bijlage 2: Kwaliteitsbijdrage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op het adres Corsica 8 te Zijtaart (Veghel) is een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij aanwezig. Daarnaast is initiatiefnemer eigenaar van een grondverzet- en loonbedrijf dat tevens gevestigd is op hetzelfde adres. Het grondverzet- en loonbedrijf is een tweede activiteit naast de agrarische bedrijfsvoering. Ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf is initiatiefnemer voornemens om een overkapping te plaatsen aan de oostzijde van de paardenhouderij. Deze overkapping is bedoeld voor de stalling voor de machines van het grondverzet- en loonbedrijf.
Om de transformatie mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.1 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied beslaat het perceel aan de Corsica 8 te Zijtaart (Veghel), dat kadastraal bekend staat onder gemeente Veghel, sectie P, perceelnummers 33, 92 en 93 en kent een oppervlak van 15.405 m².

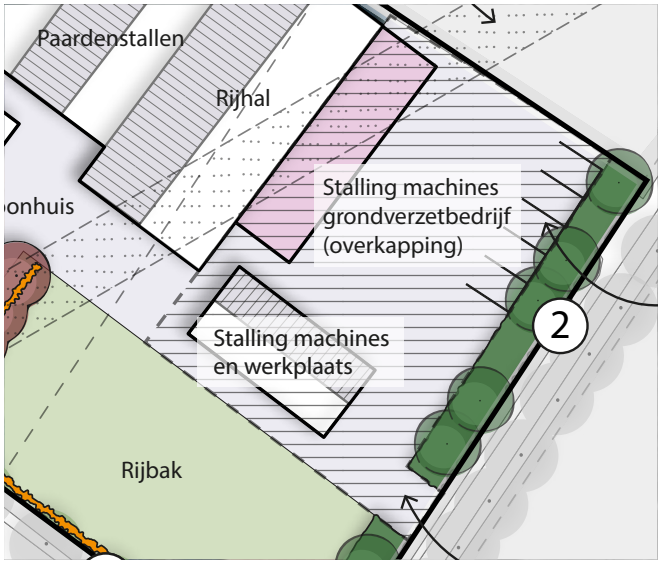
Het plangebied ligt in het buitengebied van Zijtaart. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden. De locatie van het plangebied bestaat uit grasland, een paardenhouderij en een grondverzet- en loonbedrijf.

Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel het juridisch-planologische regime gelijk te stellen met de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om een overkapping te plaatsen aan de oostzijde van de paardenhouderij, ten behoeve van de stalling voor de machines van het grondverzet- en loonbedrijf.
Om de overkapping ruimtelijk in te passen in het landschap zijn er een aantal inpassingsmaatregelen voorgesteld. Zo wordt er aan de zuidzijde van het perceel ter plaatse de coniferenhaag een houtsingel aangeplant. Daarnaast wordt er ter begeleiding van de inrit een beukenhaag aangeplant. Aan de noord-oostzijde worden enkele knotbomen aangeplant ter versterking van de aanwezige sloot. Ook worden de randen van het perceel benut ter versterking van de biodiversiteit door de aanleg van bloem- en kruidenrijk grasland.



Figuur 1: Ligging plangebied, inclusief kadastrale grenzen (bron: PDOK).



Figuur 2: Planvoornemen

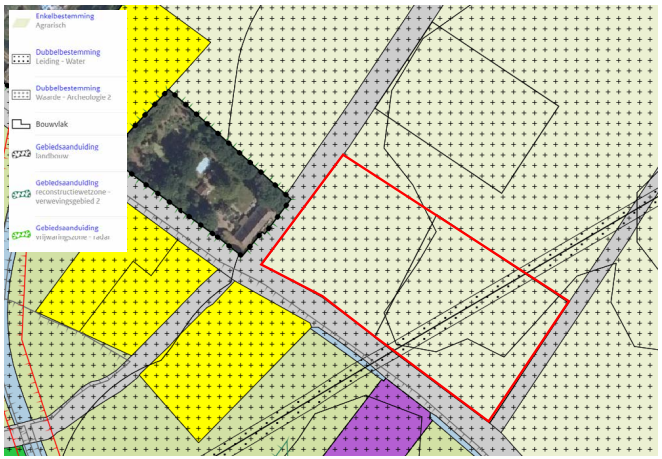
Beleidskaders

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld op 22 oktober 2015 door de raad van de (voormalige) gemeente Veghel, thans gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019 door de raad van de gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’, vastgesteld op 27 januari 2021 door de raad van de gemeente Meierijstad.

Het initiatief maakt onderdeel uit van het bovengenoemde bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit vigerend bestemmingsplan wordt weergegeven in figuur 3. Op basis van dit plan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd met de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Tevens zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Water’ en/of ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, (bron: ruimtelijke plannen)

Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ blijkt dat de voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf.

Naast het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zijn er twee paraplubestemmingsplannen vigerend. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren en een harmonisatie van diverse regelingen (door het fuseren van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot de gemeente Meierijstad.

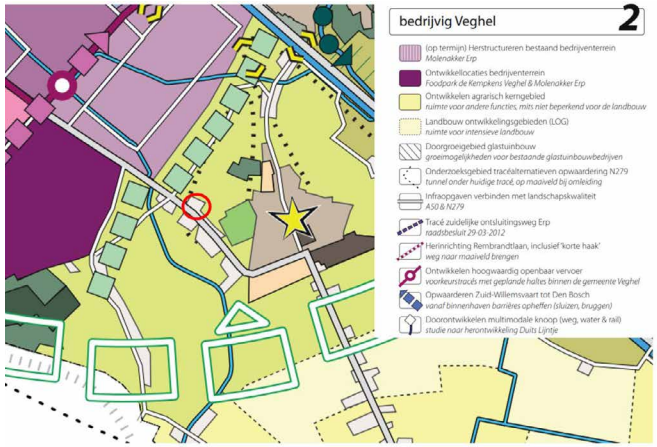
De beoogde ontwikkeling past in functionele zin niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (vigerend 22 oktober 2015), waarin het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. Tevens zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Water’ en/of ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing.
Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ blijkt dat de voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf. Daarnaast is het blijkens artikel 31 niet zondermeer toegestaan om een overkapping te realiseren op gronden bestemd als ‘Leiding – Water’.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Daarnaast wordt er in binnen het plan uitgegaan van een overkapping die geen diepe fundering kent, waardoor de vrijwaringszone ‘Leiding - Water’ in acht wordt genomen.

Structuurvisie Veghel

De voormalige gemeente Veghel heeft de Structuurvisie Veghel 2030 opgesteld (vastgesteld op 19 december 2013). Met deze visie schets de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030.

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen in een gebied bestemd voor het ontwikkelen van het agrarisch kerngebied, zie onderstaande figuur. Dit planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, ook het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf aan de Corsica 8 zodat het feitelijk gebruik overeenkomt met het juridisch-planologische regime. Daarnaast bestaat het voornemen om een overkapping te realiseren aan de oostzijde van de huidige paardenhouderij. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een andere functie toegestaan binnen het plangebied welke niet als beperkend wordt geacht voor de landbouw. Het plan is derhalve in lijn met de vigerende structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 4: Structuurvisie Veghel 2030

1.2 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied is gelegen in de Jonge broekontginningen. De jonge broekontginningen zijn pas aan het eind van de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw ontgonnen. Voor de ontginning waren het gebieden die werden gekenmerkt door het voorkomen van veel water in combinatie met een lage ligging.

De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationale fijnmazige verkavelingsstructuur. De kavels of slagen waren lang en er waren veel sloten nodig om het gebied bruikbaar te maken.

Een deel van deze gebieden kende behalve sloten ook veel hagen. Omdat in de zomer de sloten droogvielen, moest een aanvullende veekering aangelegd worden. Door de ontginningen veranderde dit beeld sterk. Kavels werden grootschaliger en werden anders ingericht. Daarbij werd de grond niet alleen geschikt gemaakt voor de landbouw, maar werden de vrijkomende gronden ook aangeplant met bos.

In de loop der jaren heeft het netwerk aan bebouwingsstructuren en wegen zich uitgebreid tot een aaneengesloten netwerk.

In de jonge broekontginningen staat overwegend weinig bebouwing. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit boscomplexen en grasland. Wegen zijn vaak voorzien van laanbeplantingen.

Landschapskwaliteiten

Binnen de Jonge broekontginningen komen de volgende landschappelijke kwaliteiten voor:

- Deze ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter;
- Typerend is de regelmatige blokverkaveling, recht en hoekig met diepe sloten;
- Het terrein is vrij vlak;
- De wegen vormen een grid en zijn nagenoeg allen voorzien van laanbeplantingen. Vaak zijn dit essen en populieren;
- Er komen ook losse populieren bossen voor. De erf-beplantingen kennen naast essen en populieren ook els, noot en meidoorn



Figuur 5: Historische kaart 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: Historische kaart 1980 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: Historische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



Figuur 8: Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

1.4 huidige situatie

Het perceel is gelegen tussen agrarische gronden en is deels natuurlijk ingericht met grasland ten behoeve van de paardenhouderij en deels volledig verhard ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf.

Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan agrarische grond. Aan de oostzijde van het plangebied is een zandpad gelegen. Het grondverzet- en loonbedrijf wordt ontsloten via de aan de oostzijde gelegen zandpad van het perceel. Dit zandpad komt uit op de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen Corsica. De Corsica vormt de verbindingsweg tussen de kern Zijtaart met Veghel. Aan de overzijde van de Corsica is een bedrijf gevestigd (veehandelsbedrijf). Ten westen van het plangebied is een woning gelegen. Verder ten westen, op een afstand van circa 180 meter is bedrijventerrein Doornhoek gelegen.

Het perceel wordt aan de zuid-oostzijde begrensd door een bestaande coniferenhaag. Op de erfgrens langs de weg Corsica tot aan de inrit van het woonhuis op het erf staat eveneens een coniferenhaag. De paardenweide wordt omheind middels een houten hekwerk.



Figuur 9: Inrit Corsica 8 (bron: google maps)



Figuur 12: Zicht vanaf de weg Corsica over het terrein (bron: google maps)



Figuur 10: Bestaande coniferenhaag ten zuidoosten van het plangebied (bron: google maps)



Figuur 13: Zicht op de paardenweide (bron: google maps)



Figuur 11: Zicht vanaf De Hemel (bron: google maps)



Figuur 14: Zicht op de paardenweide met in de achtergrond Corsica 7 (bron: google maps)

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Binnen het landschappelijke inpassingsplan ligt de nadruk op het versterken van de bestaande structuren, zodat de identiteit van het landschap wordt versterkt en de beoogde ontwikkeling hieraan kan bijdragen. Zo wordt middels de aanplant van een houtsingel het zicht op de te bouwen overkapping beperkt en wordt het open karakter en de zichtrelatie in het landschap versterkt. Daarnaast wordt de aanwezige sloot extra aangezet door knotbomen en wordt de inrit begeleid met een nieuw aan te planten beukenhaag. Ook wordt er door de aanleg van een bloem- en kruidenrijke strook ingezet op het vergroten van de biodiversiteit.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplant van een beukenhaag ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de wegzijde van het plangebied;
2. aanplant van een houtsingel ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de oostzijde van het plangebied;
3. aanplant van een knotwilgenrij;
4. aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing, zie de bijlagen voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten van een beukenhaag

Ter vervanging van de huidige coniferenhaag wordt er een beukenhaag aangeplant langs de Corsicaweg. Een beukenhaag past niet alleen beter in het landschap, maar vormt ook een goede begeleiding naar de inrit van het terrein. Daarnaast voorziet deze haag de scheidslijn tussen openbaar en privé.
De beuken op het voorerf blijven behouden. Om de vitaliteit van beuken te waarborgen is het belangrijk om het bladafval niet te ruimen maar juist te laten liggen onder de boomkroon. Dit zorgt voor de juiste bodemstructuur en de samenwerking met de benodigde schimmels.

2.1.2 Aanplanten houtsingel

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt en een houtsingel aangeplant. Deze houtsingel zorgt voor een versterking van de omkadering van het erf en beperkt het zicht op de nieuw te bouwen overkapping met toekomstige opslag. Daarnaast vormt een houtsingel een goede schuil-een leefomgeving voor verschillende soorten flora en fauna. Daarnaast streven we ernaar het open karakter van het gebied in stand te houden of te versterken. Erfbeplanting nabij wegen met een laanbeplanting kunnen de openheid versterken door het toepassen van grote opgaande bomen en forse groene elementen.

2.1.3 Aanplanten bomenrij

Ten noordoosten van het plangebied wordt de bestaande sloot aangezet met een bomenrij van elzen. Dit zorgt voor een transparante erfbeplanting, waardoor het open karakter van het landschap gewaarborgd blijft.

2.1.4 Aanleg van bloem- en kruidenrijk grasland

Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt er aan de raden ingezet op het versterken van de biodiversiteit middels de aanleg van bloem- en kruidenrijk stroken. Deze stroken geven een fraai beeld vanaf de weg en zorgen even-eens voor een mooie perceelomkadering.

2.2 kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbe-terende maatregelen te worden besteed.

Op het moment dat er door omzetting van bestemmingen een waardestijging aan de orde is, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waar-de berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens is op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's voor de kwaliteit van het landschap bepaald.
De totale benodigde kwaliteitsbijdrage voor het planvoorne-men van Corsica 8 bedraagt € 9.219,- (zie bijlage 2).

Om hierin te kunnen voorzien wordt een tegenprestatie gedaan in het landschap. De aanleg van hagen, houtsingel, bomenrij en een strook kruidenrijk grasland wordt ingezet als tegenprestatie. Met de voorgestelde landschapsinvestering kan aan de verplichte kwaliteitsbijdrage worden voldaan.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten houtsingel ca. 500 m2

S1 Aanplanten struweel: 6 tot 7 meter brede houtsingel, 4 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 3-4 meter.

S2 Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een omvang van 16/18 cm en een eindhoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

Aanplanten beukenhaag ca. 160 m1

H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.

Aanplanten bomenrij ca. 13 stuks

B1 Aanplant knotbomen: met een staakhoogte van ca. 250 cm

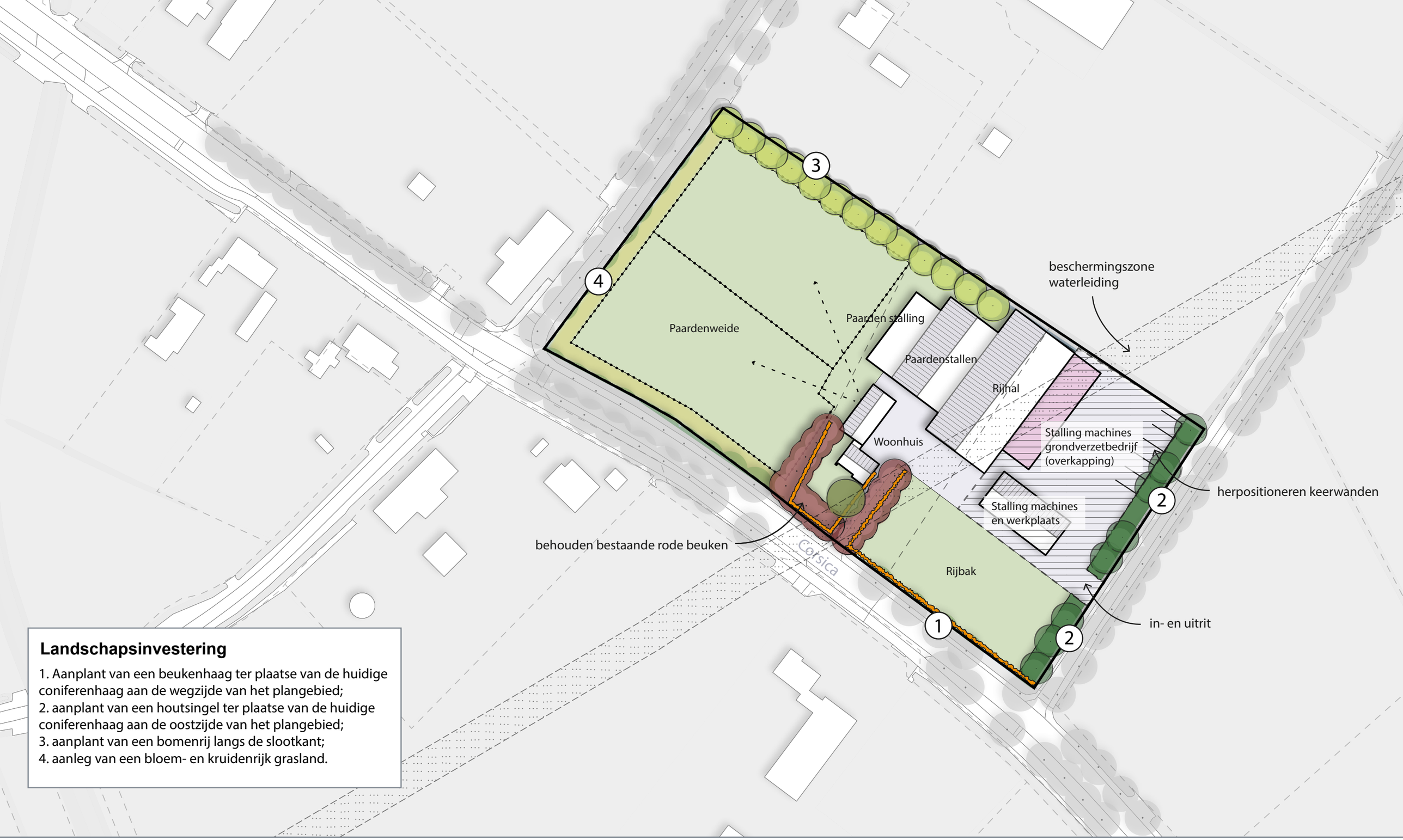
Aanleg bloem- en kruidenrijkgrasland

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 1167 m2.

Omvang bij aanplant		**60-80**	**16/18**	**80-100**	**16/18**
Code		S1	S2	H1	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	nvt	7 p/m1	nvt
Omvang element		ca. 500 m2	10 st.	160 m1/ 1120 st.	9 st.
Alnus glutinosa	zwarte els		x		x
Betula pendula	ruwe berk		x		
Carpinus betulus	haagbeuk		x		
Corylus avellana	hazelaar	x			
Fagus sylvatica	gewone beuk		x	x	
Quercus robur	zomereik		x		
Rosa canina	hondsroos	x			
Salix alba	schietwilg	x			
Salix cinerea	grauwe wilg	x			
Sorbus aucuparia	lijsterbes	x			
Viburnum opulus	gelderse roos	x			

Bijlage 1

Inpassingsplan



Landschapsinvestering

1. Aanplant van een beukenhaag ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de wegzijde van het plangebied;
2. aanplant van een houtsingel ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de oostzijde van het plangebied;
3. aanplant van een bomenrij langs de slootkant;
4. aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland.

BRO
Ruimte om *in* te leven

Landschapsinvestering
Corsica 8 Veghel
Gemeente Meierijstad

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 22-09-2022
Getekend: RT
Tekeningnr.: --/----
Schaal: 1 : 750
Formaat: A3
Projectnr.: P02651

N

Bijlage 2
Kwaliteitsbijdrage

Maatregel kwaliteitsbijdrage	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
Aanleg				
Aanplant bomenrij	13,0	st	€ 65,52	€ 851,8
Aanleg akkerflora- en faunarand 0,15 ha € 1.83	11,7	are	€ 18,35	€ 214,7
Houtsingel	500,0	m2	€ 1,85	€ 925,0
Knip/scheerhaag	160,0	m1	€ 1,85	€ 2.072,0
Advieskosten (10% aanleg)				€ 406,0
Beheer (6 jaar)				
Bomenrij	13,0	st	€ 15,10	€ 1.177,8
Akkerflora- en faunarand	11,7	are	€ 17,62	€ 2.061,3
Houtsingel	5,0	are	€ 12,68	€ 633,8
Knip/scheerhaag	160,0	m1	€ 0,96	€ 921,6
Totaal				
Aanleg				€ 4.469,5
Beheer				€ 4.794,5
Totale investering kwaliteitsbijdrage				€ 9.264,0
nog te voldoen				€ -44,8

bestemming	oppervlakte (m²)	waarde per m²	totaal
Huidige situatie			
agrarisch - bouwvlak	8658	€ 25,00	€ 216.450
agrarisch onbebouwd	6752	€ 7,00	€ 47.264
plangebied totaal	15410		€ 263.714
Nieuwe situatie			
agrarisch - bouwvlak	5456	€ 25,00	€ 136.400
agrarisch onbebouwd	6240	€ 7,00	€ 43.680
agrarisch bouwvlak - specifieke vorm van agrari	670	€ 80,00	€ 53.600
agrarisch - specifieke vorm van agrarisch - 2	1874	€ 40,00	€ 74.960
groen - landschapselement	1170	€ 1,00	€ 1.170
plangebied totaal	15410		€ 309.810
Verschil huidig - nieuw			€ 46.096
Kwaliteitsbijdrage 20%			**€ 9.219**

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl