TOELICHTING

Bestemmingsplan
“Landgoed ’t Onthaesten, 1e herziening”



NL.IMRO.0809.LandgoedOnthaestenHerz1-ON01
december 2023

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	**INLEIDING**		**3**
1.1	Aanleiding		3
1.2	Ligging plangebied		3
1.3	Doel en vigerend bestemmingsplan		3
1.4	Leeswijzer		4
2.	**BELEIDSKADER**		**5**
2.1	Rijksbeleid		5
	2.1.1	Nationale Omgevingsvisie	5
2.2	Provinciaal beleid		5
	2.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	5
	2.2.2	Structuurvisie Noord-Brabant	6
	2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
3.	**PLANOLOGISHE ASPECTEN**		**8**
	3.1	Watertoets	8
		3.1.1 Beleid Waterschap	8
		3.1.2 Watersysteem	9
		3.1.3 Compensatie verhard oppervlak	9
		3.1.4 Grondwaterbeschermingsgebied	10
		3.1.5 Afvalwater	11
	3.2	Verkeer en parkeren	11
	3.3	Groen	12
	3.4	Stikstofdepositie	12
4.	**JURIDISCHE BESCHRIJVING**		**13**
	4.1	Verantwoording planvorm	13
	4.2	Systematiek bestemmingen	13
	4.3	Artikelsgewijze toelichting	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het landgoed 't Onthaesten, gelegen ten oosten van de Eikendijk en ten noorden van de Van Haestrechtstraat te Kaatsheuvel (hierna te noemen: initiatiefnemer), is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het realiseren van een woongebouw van 1800m³ en (op termijn) een woning van 1200m³, meer specifiek op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 1079.
Namens de initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een herziening van het bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in de oksel van de Eikendijk en de Van Haestrechtstraat in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand.



Luchtfoto: ligging plangebied in het buitengebied

1.3 Doel en vigerend bestemmingsplan

Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan is een aanpassing van de inhoud van de twee te realiseren woongebouwen. In plaats van twee woongebouwen met een inhoud van elk 1500m³ zal er één woongebouw van 1800m³ komen en (op termijn) één van 1200m³.

Ter plaatse van het projectperceel geldt het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten". Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" is het projectperceel aangegeven.



Uitsnede van de vigerende verbeelding

- Bestemming

Ter plaatse van het projectperceel gelden de bestemmingen "Wonen - 1", "Natuur" en "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden", voorzien van verschillende functie- en gebiedsaanduidingen.

- Toets / strijdigheid met bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van twee woongebouwen binnen de bestemming "Wonen-1". Het geldende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woongebouwen van elk maximaal 1500m³. Het initiatief gaat uit van eveneens twee woongebouwen, echter met een inhoud van respectievelijk maximaal 1800m³ en 1200m³. Dit is op grond van de geldende regels niet mogelijk. Om deze reden wordt tot een herziening van het bestemmingsplan gekomen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit vier hoofdstukken.
Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van het bestemmingsplan.
Hoofdstuk 2 bevat, voor zo relevant en ná de vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" gewijzigd, het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en/of gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 3 wordt, eveneens voor zo ver relevant en gewijzigd, de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt de toelichting op de regels weergegeven.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De gemeente Loon op Zand wil zoveel als mogelijk een actueel kader hebben voor het huidige en toekomstige gebruik. Dat betekent dat het plan moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader beschreven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.
In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.
In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie
Deze bestemmingsplanherziening is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.
In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaardecreatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

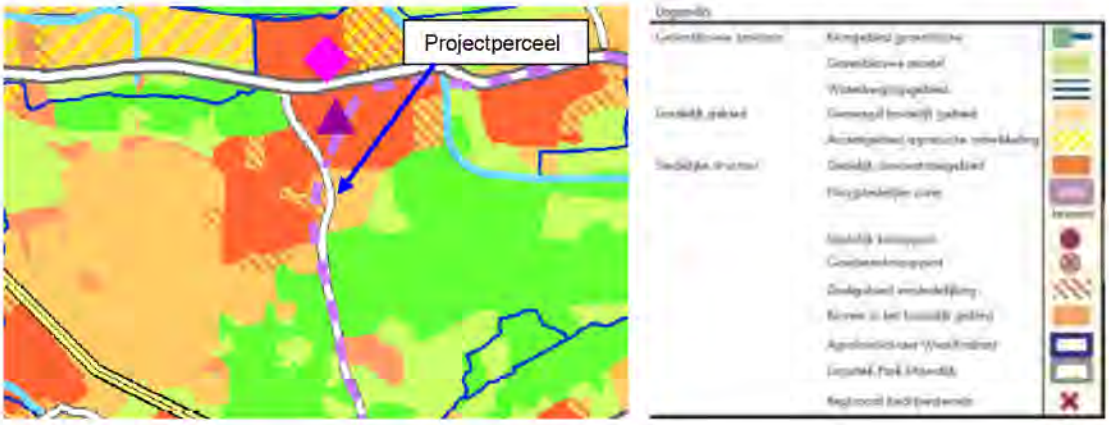
De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woning op een passende wijze stedenbouwkundig wordt gesitueerd en ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Conclusie
De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de Omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

2.2.2 Structuurvisie Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Svro) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de Svro is het projectperceel gelegen in het Landelijk gebied in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, het vervangen van een bestaande woning, doet geen afbreuk aan deze structuur.



Multifunctioneel gebruik van dit structuurgebied is het uitgangspunt. Naast de overwegende agrarische functies is er tevens ruimte voor overige niet agrarische functies, zoals wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.
De ontwikkeling van een nieuw landgoed past binnen het multifunctionele karakter van het gemengd landelijk gebied. Het plan levert geen negatieve gevolgen voor functies in de directe omgeving. Overigens is dit al eerder vastgelegd in het (moeder)bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten".

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Structuurvisie Noord-Brabant.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.
De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim Omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.
De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.
In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor de toetsing aan de Interim Omgevingsverordening is artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) van belang. Het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" is onherroepelijk en gebaseerd op de 'oude' regeling landgoederen.
Van belang is dat de principes van de landgoedregeling overeind blijven en daarmee de doelstelling waarom de landgoedregeling in het leven is geroepen. Om die reden ook moet sprake zijn van:

- eenheid in uitstraling van bebouwing, de inrichting en de natuurontwikkeling;
- de bebouwing moet allure blijven uitstralen en qua omvang passen bij de uitstraling van het landgoed. Op termijn geldt dat in deze concrete situatie ook voor de kleinere kavel.

Ten opzichte van de Verordening ruimte zijn in de IOV enkele maatvoeringen los gelaten, doch de principes, zoals verwoord in artikel 3.78, lid 2, sub c blijven van toepassing en als zodanig ook vastliggen in de regels.
Ook het artikel, waaruit blijkt dat de natuur daadwerkelijk wordt gerealiseerd vóór het verlenen van de omgevingsvergunning bouw voor de woning(en), blijft gehandhaafd in de regels.

Daarmee staat vast dat aan de regels voor een landgoed wordt voldaan en dat die adequaat in de regels blijven gehandhaafd.

<u>Conclusie</u>
Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Interim Omgevingsverordening.

3 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het kader van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten" zijn onderzoeksrapporten opgesteld en op onderdelen onderbouwingen gegeven die nog onverkort van toepassing zijn op de onderhavige herziening. Nu er slechts sprake is van een aanpassing in de maatvoering van de woongebouwen en er geen enkele wijziging aan de orde is met betrekking tot de bestemmings- en bouwvlakken is een verdere uitwerking hiervan niet aan de orde.
Onderstaande beperkt zich tot hetgeen in het eerdere plan niet is opgenomen, maar wel is vereist en tot enkele relevante aspecten.

3.1 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

3.1.1 Beleid Waterschap

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Het watersysteembeheer waaronder grondwater heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.
De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en

uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen 3 soorten plannen <2.000 m^2, 2.000 - 10.000 m^2 en >10.000 m^2. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen (>10.000 m^2) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.
Tot slot vindt het Waterschap het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.1.2 Watersysteem

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een A-watergang. Voor het onderhoud van deze watergang dient het waterschap ten alle tijde een berijdbare en onderhoudsvrije onderhousstrook tot haar beschikking te hebben. Deze strook heeft een breedte van 5 meter en wordt vrijgehouden voor het waterschap.

Op basis van de wateratlas wordt geconcludeerd dat het de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied gemiddeld 60-80 cm onder maaiveld is. Dit is een relatief lage grondwaterstand en het plangebied kent een voldoende drooglegging voor de gewenste ontwikkeling. Het volledige plangebied is gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.
De ontwikkeling van een nieuw landgoed binnen dit gebied is toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater door de ontwikkeling van woningen te voorkomen. Deze regels hebben geen directe impact op de haalbaarheid van het plan, maar scheppen wel voorwaarden voor de uitvoering ervan.
Verantwoord moet worden dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Het plan voor de bouw van een woning is op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan al toegestaan. Er vinden geen bodembedreigende activiteiten plaats. Er zijn geen voor het grondwater schadelijke stoffen aanwezig. Ook wordt geen grondwater onttrokken. Hiermee is aangetoond dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk blijven.

3.1.3 Compensatie verhard oppervlak

In de Brabant Keur zijn 3 categorieën onderscheiden voor wat betreft de toename aan verhard oppervlak. Binnen het plangebied is momenteel geen oppervlakteverharding aanwezig. De ontwikkeling van 2 landgoedwoningen met bijgebouwen, erf en oprijlaan zal een toename van verharding tot gevolg hebben. De toename aan bestrating bedraagt circa 2000 m^2. De toename aan

bebouwing bedraagt circa 1100 m². Per saldo wordt 3100 m² verhard oppervlak toegevoegd. Met behulp van de rekenregel uit Brabant Keur is de benodigde watercompensatie vastgesteld op 186 m³.

- benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- benodigde compensatie (m³) = 3100 m² x 1 x 0.06 m
- benodigde compensatie (m³) = 186 m3.

De compensatie wordt als onderdeel van de natuurontwikkeling vormgegeven door afgraving van het maaiveld. In de voorgenomen ontwikkeling wordt er verhard oppervlak toegevoegd, hiervoor dient compensatie te worden aangelegd. Deze wordt vorm gegeven door afgraving van het maaiveld. Daarnaast worden er voldoende waterpartijen en sloten gegraven.

3.1.4 Grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen als een schil om waterwingebieden heen. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van het grondwater bescherming vraagt. Daarom geldt binnen deze gebieden dat in de regels geborgd moet zijn dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan geborgd door de aanduiding "Grondwaterbeschermingsgebied" op te nemen.

- **Hemelwater op de gebouwen**

Hemelwater komt in aanraking met de verharding en gebouwen in het plangebied. Doordat deze twee elementen met elkaar in contact komen, ontstaat de kans dat deze materialen het hemelwater vervuild.
De onderdelen die in aanraking komen met het hemelwater dienen daarom te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen. Hierbij kun je denken aan aluminium of kunststof in plaats van lood en asfalt. Met deze aanpak wordt voorkomen dat het hemelwater in aanraking komt met de uitloogbare materialen, waardoor de kwaliteit ervan niet verslechterd. Hiermee wordt ook de kwaliteit van het grondwater beschermt.

- **Hemelwater infiltreren**

Infiltratie van verhardingen (welke niet op het riool zijn aangesloten) mag enkel bestaan uit schoon regenwater. De afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigde stoffen.

- **Afvalwater**

Het huishoudelijk afvalwater zal in de nieuwe situatie wordt geloosd via het riool. Zo wordt voorkomen dat dit water vermengd wordt met het grondwater.
Gelet op bovenstaande aanpak wordt gesteld dat het plan heeft geen negatieve invloed heeft op het functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied.
In het kader van het wettelijk vooroverleg is aan waterschap en de provincie gevraagd advies uit te brengen over de voorgestane ontwikkeling en de wijze waarop het functioneren van het waterwingebied wordt beschermd.

3.1.5 Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van schoon hemelwater. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering ter plaatse van de Eikendijk. Als onderdeel van de omgevingsvergunning bouw wordt beoordeeld hoe deze aansluiting het beste uitgevoerd kan worden.

Algemeen
Overigens heeft in algemene zin de aanpassing van de inhoud van beide woningen op dit punt geen nadelig effect ten opzichte van het vigerende plan.

Conclusie
De ontwikkeling van landgoed 't Onthaesten wordt niet belemmerd door de aspecten die in dit hoofdstuk zijn beschreven. Voorwaarde is dat de toename aan verharding binnen het plangebied wordt gecompenseerd in waterberging. Tevens dient de afname aan waterbergend vermogen binnen het waterbergingsgebied te worden gecompenseerd. Hiervoor wordt binnenplans een oppervlakte afgegraven, mede ten behoeve van de ontwikkeling van natuurwaarden.

3.2 Verkeer en parkeren

Het plan bevat de realisatie van maximaal 2 woningen en heeft een toename tot gevolg van verkeersbewegingen. Voor één woning wordt uitgegaan van gemiddeld zes verkeersbewegingen per etmaal. De toename aan verkeersbewegingen kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende infrastructuur.
Voor de nieuwe woningen wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd. Voor de aanleg van deze in- en uitrit wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande (laan)beplanting langs de Eikendijk. De plaats van de inrit zal in overleg met de gemeente worden bepaald. Ten behoeve van deze inrit zal de aanleg van een dam met duiker aan de orde zijn. Hiervoor zal separaat een omgevingsverordening benodigd zijn en worden aangevraagd.
Uitgangspunt is dat er hier geen waardevolle bomen gekapt hoeven te worden. Deze maken deel uit van de groene hoofdstructuur waardoor deze te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.

Het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand is vervat in het document "Kaders Parkeerbeleid Loon op Zand" en de parkeernormen zijn opgenomen in de "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand", beide vastgesteld op 14 juni 2016. Hierin is opgenomen dat voor een woning met een gebruiksvloeroppervlakte groter dan 135 m² buiten de bebouwde kom een norm van 2,4 parkeerplaatsen geldt. Ontwikkeling van de woningen vereist de aanleg van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernorm te voldoen.

Overigens heeft in algemene zin de aanpassing van de inhoud van beide woningen op dit punt geen nadelig effect ten opzichte van het vigerende plan.

Conclusie
Uit de toetsing van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan relevante milieuhygiënische aspecten, blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet belemmerd wordt door milieuaspecten uit de directe omgeving. Tegelijkertijd levert de ontwikkeling geen onevenredig negatieve milieutechnische hinder voor de directe omgeving.

3.3 Groen

Dit plan voorziet in enkel een aanpassing van de inhoudsmaten van beide woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' mogelijk zijn. Eén van de onderleggers van dit plan, toegevoegd als bijlage bij de toelichting, is een in opdracht van de gemeente door Eelerwoude opgesteld Beplantings- en beheerplan d.d. juni 2017, onlangs gewijzigd d.d. 13 november 2023. Deze wordt als bijlage bij de regels gevoegd.

3.4 Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Door Blom Ecologie te Waardenburg is ten behoeve van dit initiatief een AERIUS berekening opgesteld (rapportage d.d. 12 mei 2023, projectnummer). De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.
Uit de stikstofberekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositiewaarden heeft opgeleverd van hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie
Het onderdeel stikstofdepositie vormt geen belemmering voor uitvoering van het initiatief.

4 JURIDISCHE BESCHRIJVING

4.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).
Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor het perceel, plaatselijk bekend als Hoekje 4 te Kaatsheuvel. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op het bestemmingsplan voor het buitengebied en voorts op de Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen.

4.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' wordt ingegaan op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- worden regelingen gegeven voor de functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Begrippen
In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten
In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden
Een gedeelte van het plangebied behoudt deze bestemming. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Wel is een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toegestaan, alsmede paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Natuur
De als natuur bestemde gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en duurzame instandhouding van natuurwaarden. Deze gronden worden opengesteld voor recreatief medegebruik.

Artikel 5 Tuin
De bestemming 'Tuin' bevat regels voor de onbebouwde gronden bij de woningen. Hier zijn onder andere groenvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen - 1
De nieuwe woningen en het aangrenzende perceeldeel zijn bestemd als 'Wonen - 1'. In dit artikel zijn regels opgenomen voor bouwen en gebruik. De aanleg van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door de voorwaardelijke verplichting, waarin is opgenomen dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden als de landschapsinrichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 8 Algemene bouwregels
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Ook zijn regels ten behoeve van ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
De regeling voor de gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn in dit artikel opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages. Ook zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor onder andere kleinschalig kamperen, herbouw van woningen en het bouwen van openbare nutsgebouwtjes.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels
Dit artikel beschrijft een aantal wijzigingen, die middels een wijzigingsplan, onder bevoegdheid van het college van B&W, kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 13 Overige regels
Dit artikel enkele overige regels en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel
Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Blom Ecologie
Koeweistraat 2
4181 CD Waardenburg

0418 820 288
info@blomecologie.nl
www.blomecologie.nl

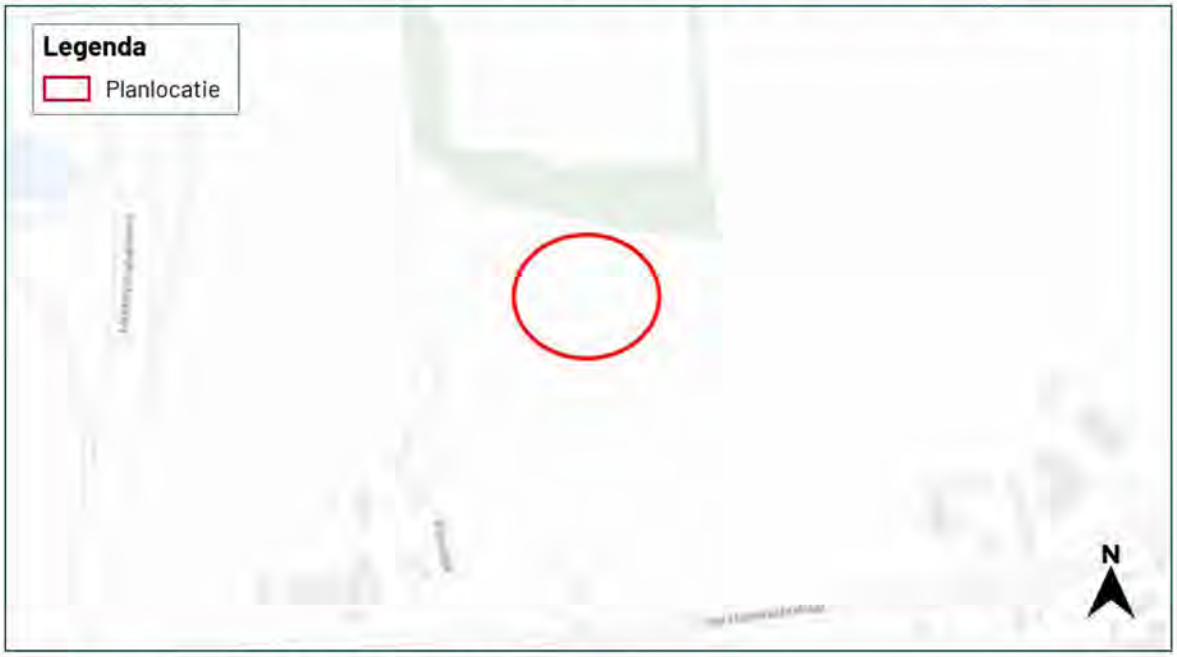
KVK 67221904
BTW nr. NL856882999B01
IBAN NL21RABO0314240683

H. de Jong Advies
T.a.v. dhr. De Jongh
Isaac Tirionplein 3
5141 MD Waalwijk

Onderwerp: Stikstofberekening Landgoed 't Onthaesten te Kaatsheuvel
Datum: 12 mei 2023
Project: 2023-0507
Samensteller: E. Honingh MSc.

Aanleiding

Aan de Eikendijk e.o. is een weiland gesitueerd waar de initiatiefnemer voornemens is twee woningen van 1800 m^3 en 1200 m^3 te realiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling en dient derhalve te worden gewijzigd van Wonen met twee wooneenheden naar Wonen met één wooneenheid (figuur 1).



Figuur 1 Locatie van de activiteiten (AERIUS Calculator).

Natura 2000

De planlocatie ligt op een afstand van 800 m tot het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' (figuur 2). Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Middels een berekening met de AERIUS Calculator wordt rekenkundig inzichtelijk gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van Natura 2000-gebieden.

De nieuwe habitatkartering afkomstig uit het Wijzigingsbesluit Habitatrichtlijngebieden is op 25 november 2022 vastgesteld.



Figuur 2 De planlocatie ligt op een afstand van circa 800 m tot het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' (AERIUS Calculator).

Locaties van stikstofemissie



Figuur 3 De stikstofemissie wordt gemodelleerd middels een verkeersweg en een planlocatie (AERIUS Calculator).

Stikstofemissie gebruiksfase

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een vrijstaande woning. De woning wordt geclassificeerd als koop, huis, vrijstaand, buitengebied en niet stedelijk. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ingreep worst-case tot een toename van circa 8,6 verkeersbewegingen (CROW Toekomstbestendig parkeren, 2012). Voor de extra aangetrokken verkeersbewegingen worden deze voor 50% in noordelijke richting en 50% in zuidelijke richting gemodelleerd (figuur 3), totdat deze verkeersbewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Hiervan is sprake indien het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden. Of zich daar daadwerkelijk ander verkeer bevindt, is niet relevant in het kader van de vraag of de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdende verkeer aan de beoogde ontwikkeling kunnen worden toegerekend.

Stikstofemissie aanlegfase

Gedurende de sloopfase en de aanlegfase wordt een tijdelijke toename in stikstofemissie verwacht. Deze stikstofemissie komt ten gevolge van:

1. De inzet van machines op de werklocatie en;
2. Het aan- en afvoeren van personeel, materiaal en machines middels verkeersbewegingen.

Tabel 1 Inzet van mobiele werktuigen gedurende de aanlegfase.

Fase	Werktuig	Stage	Gemiddelde motorbelasting	Vermogen (kW)	Draaiuren
Bouwrijp maken	Graafmachine	IV	36,7%	80	16
Bouwrijp maken	Trilplaat	IV	25,3%	20	8
Woningbouw	Heistelling	IV	36,7%	200	16
Woningbouw	Betonpomp	IV	25,3%	200	8
Woningbouw	Hijskraan	IV	38%	200	10
Woningbouw	Graafmachine	IV	36,7%	75	16
Woningbouw	Trilplaat	IV	25,3%	20	4

Tabel 2 Bepaling van de gemiddelde motorbelasting zoals conform Ligterink et al 2021.

Aandrijving	Motorbelasting	Inzet	Gemiddelde motorbelasting
Vaste as	Beperkt	Wisselend	25,3%
Transmissie	Dynamisch	Wisselend	29,9%
Hydrauliek	Dynamisch	Wisselend	36,7%
Vaste as	Hoge last	Wisselend	38,0%
Transmissie	Constant	Continue	37.0%
Hydrauliek	Constant	Continue	45,6%
Vaste as	Constant	Continue	47,3%

Conform de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2022 (BIJ12, 2023) wordt voor de berekening van het brandstofverbruik van mobiele werktuigen, met behulp van de AUB-spreadsheet van TNO (Ligterink et al. 2021), de volgende formule gebruikt:

$$LBPJ = B * D$$

Waarin:

LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]

B: Brandstofverbruik volgens de AUB-spreadsheet van TNO (Ligterink et al 2021) [liter/uur]

D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]

De samenvatting van de inzet van mobiele werktuigen en de bijbehorende draaiuren, brandstofverbruik en Adblueverbruik staat in tabel 2. Het Adblueverbruik voor Stage IV en V werktuigen mag geschat worden op 6% van het brandstofverbruik (BIJ12, 2023).

Tabel 2 Samenvatting van mobiele werktuigen gedurende de aanlegfase als input voor de AERIUS Calculator.

Werktuig	Stage	Vermogen (kW)	Draaiuren (uur/jaar)	Brandstofverbruik (liter/jaar)	Adblueverbruik (liter/jaar)
Lichte machines	IV	20-60	12	23	n.v.t.
Middelzware machines	IV	60-150	32	270	16
Zware machines	IV	150-500	40	868	52

De tijdelijke toename in verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase wordt in onderstaande tabel berekend (tabel 3).

Tabel 3 Samenvatting van de verkeersbewegingen gedurende de aanlegfase als input voor de AERIUS Calculator.

Type verkeer	Weken aanlegfase	Aantal per week	Totaalaantal
Licht verkeer	52	20	1040
Middelzwaar vrachtverkeer	52	8	416
Zwaar vrachtverkeer	52	4	208

BLOM ECOLOGIE
Verbindt natuur en samenleving

Resultaten gebruiksfase
Er is geen sprake van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase.

Resultaten aanlegfase
Er is geen sprake van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep in de aanlegfase.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is wat betreft stikstofdepositie en gebiedsbescherming gedurende de gebruiksfase en de aanlegfase uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Derhalve is er geen vergunning nodig en zijn er voor stikstof geen verdere vervolgstappen noodzakelijk.

We hopen u met dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd. We verblijven in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Blom Ecologie B.V.,
E. Honingh MSc.
Auteur

Blom Ecologie B.V.,
ir. T.W.D. Schrader
Collegiale toets

Blom Ecologie B.V.
Koeweistraat 2 - 4181 CD Waardenburg

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

REGELS

Bestemmingsplan
"Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening"

Inhoudsopgave Regels

Begripsbepalingen

Artikel 1	:	Begripsbepalingen	blz. 3
Artikel 2	:	Wijze van meten	blz. 11

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	:	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	blz. 12
Artikel 4	:	Natuur	blz. 14
Artikel 5	:	Tuin	blz. 16
Artikel 6	:	Wonen – 1	blz. 17

Algemene regels

Artikel 7	:	Anti-dubbeltelbepaling	blz. 20
Artikel 8	:	Algemene bouwregels	blz. 20
Artikel 9	:	Algemene gebruiksregels	blz. 20
Artikel 10	:	Algemene aanduidingsregels	blz. 21
Artikel 11	:	Algemene afwijkingsregels	blz. 21
Artikel 12	:	Algemene wijzigingsregels	blz. 21
Artikel 13	:	Overige regels	blz. 22

Overgangs- en slotregels

Artikel 14	:	Overgangsrecht	blz. 23
Artikel 15	:	Slotregel	blz. 23

BIJLAGEN

Bijlage 1	:	Beplantings- en beheerplan d.d. 13 november 2023, opgesteld door Eelerwoude
Bijlage 2	:	Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening' van de gemeente Loon op Zand.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen

1.3 aanbouw
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde bebouwing
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

1.7 aangebouwd bijgebouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 aan huis gebonden bedrijf
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.9 aan huis gebonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 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, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bestaande situatie
de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.15 bijbehorende voorzieningen
voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (o.a. weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (o.a. opslag en energievoorziening).

1.16 bijgebouw
een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag of verdieping(slaag)
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.20 bouwmassa
een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

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

1.22 bouwperceel grens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.25 cultuurhistorische waarden en kenmerken
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.26 dagrecreatie
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.27 dagrecreatieve voorziening
voorziening ten behoeve van dagrecreatie.

1.28 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

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

1.30 ecologische waarden en kenmerken
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.

1.31 erfbeplanting
visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.32 extensief recreatief medegebruik
een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen e.d., al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen substantieel beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.33 functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

1.35 gemeenschappelijke voorzieningen
voorzieningen ten dienste van en ondergeschikt aan de verblijfsrecreatie, zoals een ontvangstkantoor/receptie, kampeerwinkel, ruimtes voor vermaak, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, een zwembad, of horeca.

1.36 herbouw
reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

1.37 hergebruik
gebruik van een bestaande agrarische bouwlocatie (bouwvlak) ofwel een bestaande niet-agrarische bouwlocatie (niet-agrarisch bedrijf of wonen) voor de nieuwvestiging of verplaatsing van een bedrijf.

1.38 hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.39 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.40 hulpgebouw
een gebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het (agrarisch) hoofdgebruik. Het gaat hier onder meer om dierenverblijven, schuilgelegenheden, melkschuren, etc.

1.41 hydrologische waarde
gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem i.v.m. beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering.

1.42 karakteristiek
herkenbaar, markant, wegen schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van belang.

1.43 kelder
een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.44 kleinschalig kamperen
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen.

1.45 kleinschalig logeren
kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden, zoals logeren bij de boer.

1.46 kleinschalige verblijfsrecreatie
kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden met een eigen voorziening van beperkte aard om buiten de eigen woning te kunnen overnachten, zoals een vakantieappartement.

1.47 landschapselementen
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

1.48 landschappelijke waarden en kenmerken
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.49 mantelzorg
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.50 natuurwaarden
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

1.51 natuurontwikkelingsgebied
landbouwgronden, die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur waardoor ruimtelijke ingrepen die natuurontwikkeling kunnen frustreren moeten worden voorkomen.

1.52 nevenfunctie
onder nevenfuncties, naast de hoofdfunctie, worden verstaan:
- recreatieve functies;
- agrarisch verwante functies;
- agrarisch technische functies;
- statische binnenopslag;
- verbrede landbouw.

1.53 niet-agrarische functies
onder niet-agrarische functies, worden verstaan:
- (statische) opslag;
- recreatie;
- een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
- zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen, met ondergeschikte horeca;

1.54 nutsvoorzieningen
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.55 ondergeschikte nevenactiviteit
een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.56 overkapping
een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.57 overstek
een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.58 peil
1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.59 perceelsindeling
de omvang, vorm en situering van percelen.

1.60 perceelsgrens
de grens van een perceel.

1.61 permanent verblijf
het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten, met dien verstande dat van permanent verblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

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

1.63 recreatief verblijf
het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf.

1.64 recreatieve voorziening
voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik.

1.65 recreatieverblijf
een gebouw of onderkomen, zoals een chalet of stacaravan, bestemd voor recreatieve doeleinden ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft, veelal gedurende het zomerseizoen of weekenden.

1.66 ruimtelijke eenheid
complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.67 ruimtelijke kwaliteit
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.68 sociale en educatieve voorzieningen
een kleinschalige al dan niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf welke is gericht op het (in groepsverband) informeren over landbouw, landschap, natuur en recreatie.

1.69 standplaats (voor een kampeermiddel)
een afgescheiden, gemarkeerde of anderszins aangegeven plaats op een kampeerterrein voor het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een mobiel kampeermiddel, waarbij een bijzettentje niet als afzonderlijk kampeermiddel wordt aangemerkt.

1.70 statische (binnen)opslag
(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.71 twee-aaneen gebouwde bebouwing
bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen.

1.72 uitbouw
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.73 verblijfseenheden
verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

1.74 verblijfsrecreatie
het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden onder andere verstaan een camping, groepsaccommodatie, etcetera.

1.75 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen.

1.76 vormverandering van een bouwvlak
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.77 vrijstaande bebouwing
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

1.78 vrijstaand bijgebouw
een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.79 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.80 waterwingebied
gebied waar waterwinning plaatsvindt ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening door onttrekking van grondwater.

1.81 weg
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.82 werk
een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.83 wonen
het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.84 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.85 woonunit
een geprefabriceerd, demontabel en/of relatief eenvoudig te verwijderen gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht (met de basisvoorzieningen) ten dienste van een niet permanent (woon)verblijf.

1.86 zorgvoorziening
een voorziening ten behoeve van de welzijnszorg, in combinatie met de verzorging/verpleging van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg
de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

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

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

2.4 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

2.6 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

2.9 inhoud van een gebouw
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
c. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen;
f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor natuurontwikkelingsgebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied';
g. extensief recreatief medegebruik,

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. Vanaf de insteek van een A-watergang, mag binnen een strook van 5 meter niet gebouwd worden

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de afrastering een open karakter dient te hebben.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn.

3.3.2 Obstakelvrije zone A-watergang

Vanaf de insteek van een A-watergang, mag binnen een strook van 5 meter geen opgaande beplanting worden aangeplant.

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

3.4.1 Werken of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurontwikkelingsgebied':
   1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd.
   2. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.
   3. Het aanleggen of verdiepen van (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
   4. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
   5. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
   6. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
   7. Het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
d. voor zover daarvoor op grond van de Ontgrondingenwet een vergunning is vereist.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische en natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
d. onverharde paden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. een verharde toegangsweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-toegangsweg' ten behoeve van ontsluiting van woningen.

4.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd voor extensief recreatief medegebruik, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
b. Vanaf de insteek van een A-watergang, mag binnen een strook van 5 meter niet gebouwd worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van een brand- of uitkijktoren, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.
2. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m².
3. Het aantal en de situering van de brand- en/of uitkijktorens doet geen onevenredige afbreuk aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Lawaaisporten

Binnen deze bestemmingen is het gebruik van de gronden ten behoeve van motorcross en lawaaisporten niet toegestaan.

4.4.2 Obstakelvrije zone A-watergang

Vanaf de insteek van een A-watergang, mag binnen een strook van 5 meter geen opgaande beplanting worden aangeplant.

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

4.5.1 Werken of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd.
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
c. het aanleggen of verdiepen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;

d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
f. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
g. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
h. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,5 m onder maaiveld wortelend houtgewas met productiefunctie.
i. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur.
j. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden.
k. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
l. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
3. Voor zover daarvoor op grond van de Ontgrondingenwet een vergunning is vereist.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. tuinpaden en in- en uitritten;
d. parkeervoorzieningen;
e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

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 vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2:

a. lid a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits de erf- en terreinafscheiding een open karakter heeft, de erf- en terreinafscheidingen stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De gronden worden niet langer als tuin ten behoeve van de bijbehorende woning gebruikt.
b. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis gebonden beroepen;
c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting" wordt slechts verleend indien uitvoering is gegeven aan het beplantingsplan, zoals in bijlage 1 van deze regels opgenomen, en deze duurzaam in stand worden gehouden.
c. Ten behoeve van de woningbouw is vereist dat een watercompensatie van 186 m³ wordt gerealiseerd.
d. Per bestemmingsvlak mag maximaal één vrijstaand woongebouw worden gebouwd, dat bestaat uit maximaal twee woningen.
e. De inhoud van het meest westelijke woongebouw bedraagt niet meer dan 1800m³ en van het meest oostelijke woongebouw niet meer dan 1200m³.
f. De minimale inhoudsmaat van één woonfunctie in een woongebouw is 750m³ .
g. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5m.
h. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10m.
i. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.
j. In uitzondering op het bepaalde in lid f mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.
k. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5m.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op een afstand van tenminste 1m en maximaal 30m van de woning.
b. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een woongebouw 200 m². In het geval er 2 woonfuncties in één woongebouw zijn gesitueerd bedraagt de oppervlakte maximaal 100m² per woonfunctie.
c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3m.
d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5m.
e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2m.
f. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer bedraagt dan 1 meter.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter.

6.3 Afwijking van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid 6.2.1 onder h en 6.2.2 onder f voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de woning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45m².
b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder b voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven binnen de gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25m²;
d. aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage;
e. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

6.5.2 Kleinschalig logeren en/of kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het vestigen van een kleinschalige logeervoorziening bij de woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De woonfunctie blijft op het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar.
b. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.
c. Het bestemmingsvlak wordt ten behoeve van de voorziening niet uitgebreid.
d. Ten behoeve van de voorziening wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.
e. De totale omvang van de kleinschalige logeervoorziening bedraagt niet meer bedraagt dan 5 verblijfseenheden tot een maximum van 250 m² gezamenlijk en maximaal 70 m² per stuk.
f. De kleinschalige voorziening heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
g. De kleinschalige voorziening is milieuhygiënisch inpasbaar.
h. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte bedraagt bij ondergronds bouwen niet meer dan 3,5m.

8.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
b. Wonen in vrijstaande bijgebouwen.
c. Het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de bestemmingregels, zonder uitvoering en duurzame instandhouding van het beplantingsplan, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze regels.
d. Gebruik van uitlogende materialen die van negatieve invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater.

9.2 Parkeren

a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hiertoe dienen de parkeernormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
    1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
    2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

De voor 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. De bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
b. De bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20m² bedraagt.
    2. De bouwhoogte niet meer dan 3,5m bedraagt.
c. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. Ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20m.
    2. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10m.
d. De onder a tot en met c genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. De verkeersveiligheid.
    3. De sociale veiligheid.
    4. De milieusituatie.
    5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging naar Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie.
b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

12.2 Wijziging naar Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ), het landschappelijk raamwerk, beekherstel, waterberging of waterzuivering.

b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

13.2 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen 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 als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 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

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan "Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening" van de gemeente Loon op Zand.