VASTGESTELD

REPARATIEPLAN BUITENGEBIED NOORD 1E HERZIENING



ORDITO.NL

ORDITO

REPARATIEPLAN BUITENGEBIED NOORD
1E HERZIENING
GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Planstatus	**Vastgesteld**
Datum	**15 - 12 - 2022**
Plan identificatie	**NL.IMRO.0748.BP0266-0301**
Auteur(s)	**Zoe Zeegers**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding en doel 2
1.2 Plangebied 2
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Leeswijzer 4

2. Planbeschrijving 5

3. Beleids- en milieuaspecten 6

4. Juridische aspecten 7
4.1 Algemeen 7
4.2 Planregels 7
4.3 Verbeelding 7

5. Uitvoerbaarheid 8
5.1 Economische uitvoerbaarheid 8
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 8

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op Zoom.

Het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” beslaat het noordelijk deel van het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom. In de afgelopen jaren is gebleken dat er op meerdere adressen (26) de aanduiding ‘bedrijfswoning (bw)’ ontbreekt binnen de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’. Daardoor is de bedoeling van het bestemmingsplan niet geheel correct opgenomen, wat een beperking in de bouw- of gebruiksmogelijkheden betekent. De bestaande bedrijfswoningen zijn niet positief bestemd en herbouw en verbouwing kan derhalve niet rechtstreeks plaatsvinden. Daarnaast kan dit problemen opleveren bij eventuele verkoop.

De gemeente wil dit gebrek herstellen, zodat de betrokken eigenaren en gebruikers hierdoor niet worden benadeeld. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarom is het voorliggende reparatieplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt het geconstateerde gebrek hersteld, zodat op de in dit plan genoemde locaties weer een correcte bestemmingsplanregeling geldt voor de bedrijfswoningen.

1.2 Plangebied

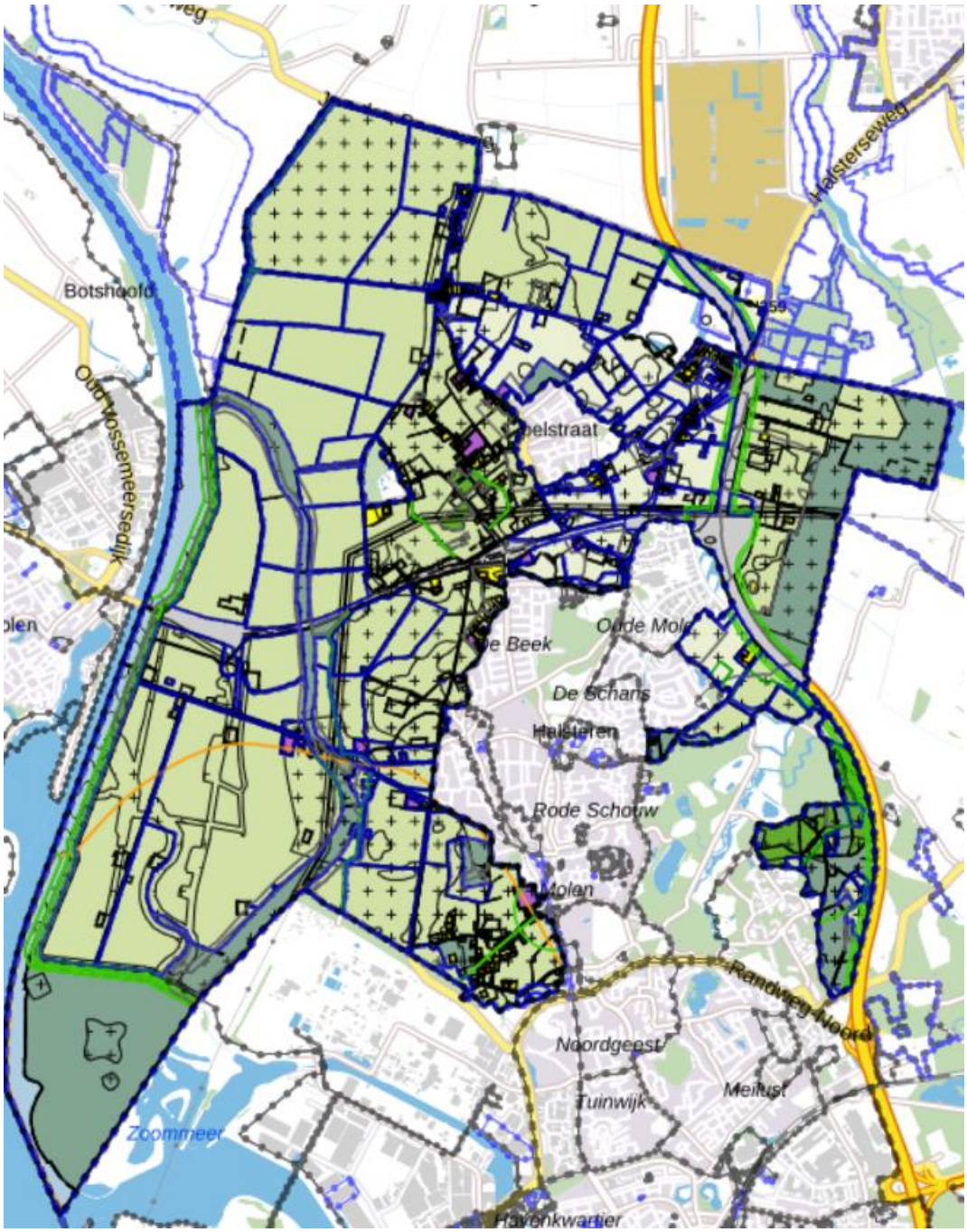
Het plangebied bestaat uit 26 adressen, die verspreid in het noordelijk deel van het buitengebied van Bergen op Zoom liggen. Het gaat om de volgende adressen:

1. Kladde 3;
2. Kladde 26.
3. Noorder Kreekweg 1;
4. Noorder Kreekweg 2;
5. Noorder Kreekweg 3;
6. Noorder Kreekweg 4;
7. Ruigevelden 13a;
8. Ruigevelden 17b;
9. Ruigevelden 19;
10. Slikkenburgseweg 2;
11. Slikkenburgseweg 4;
12. Slikkenburgseweg 8;
13. Slotweg 17;
14. Tholenseweg 12;
15. Tholenseweg 18
16. Tholenseweg 20;
17. Tholenseweg 22;
18. Tholenseweg 26;
19. Tholenseweg 37;
20. Zoekweg 75
21. Zoekweg 77;
22. Zuider Kreekweg 1;
23. Zuider Kreekweg 2;
24. Zuider Kreekweg 2b;
25. Zuider Kreekweg 3;
26. Zuider Kreekweg 4.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening”, zoals dat op 28 mei 2020 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op Zoom.

In dit vigerende bestemmingsplan is aan alle 26 adressen de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Openheid’ toegekend, al dan niet in combinatie met de dubbelbestemming(en) ‘Leiding – Gas’, ‘Leiding – Water’, ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Cultuurhistorie – 1’ en/of ‘Waterstaat – Waterkering’. Verder kennen een aantal adressen onder andere de gebiedsaanduiding(en) ‘geluidzone – industrie 50 dB’, ‘overige zone – attentiegebied Natuur Netwerk Brabant’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – inrichtingsplan 4’ en/of ‘vrijwaringszone – radar 15 Herwijnen’.



Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening”

De voor ‘Agrarisch met waarden – Openheid’ aangewezen gronden zijn bestemd:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'saw-vh', tevens voor een grondgebonden veehouderij;
c. ter plaatse van de aanduiding 'iv', tevens voor een niet-grondgebonden veehouderij;
d. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag keramiek', tevens de opslag van keramiek;
h. de realisatie van een landschappelijk inrichtingsplan;
i. behoud en herstel van de landschappelijk openheid en doorzichten;
j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
k. extensief recreatief medegebruik;
l. doeleinden van openbaar nut;
m. erfbeplanting;
n. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
o. tuinen bij (burger)woningen;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
q. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
r. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' met een totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare;
s. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

Op de in 'Agrarisch met waarden - Openheid' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd. Voor bedrijfswoningen gelden daarbij de volgende bepalingen:

a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m^3.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt inhoudelijk beschreven en gemotiveerd wat de reparatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” inhoudt. Ook wordt beschreven op welke onderdelen (verbeelding en/of regels) het plan wordt herzien. In hoofdstuk 3 worden de beleids- en milieuaspecten toegelicht en in hoofdstuk 4 van de juridische aspecten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het Reparatieplan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de ‘reparatie’ ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord 1e Herziening' beschreven.

Aanduiding ‘bedrijfswoning (bw)’

Situatie:

Het vigerend bestemmingsplan kent de systematiek om bestaande bedrijfswoningen specifiek aan te duiden om deze daarmee juridisch-planologisch vast te leggen. Hiertoe is in lid 7.2.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” de volgende bouwregel opgenomen:

a. een bedrijfswoning is uitsluitende toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De onderstaande percelen zijn echter abusievelijk niet als zodanig aangeduid. Daardoor is de bedoeling van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” niet geheel correct opgenomen, wat een beperking in de bouw- of gebruiksmogelijkheden betekent. De bestaande bedrijfswoningen zijn niet positief bestemd en herbouw en verbouwing kan derhalve niet rechtstreeks plaatsvinden. Daarnaast kan dit problemen opleveren bij eventuele verkoop.

1. Kladde 3;
2. Kladde 26.
3. Noorder Kreekweg 1;
4. Noorder Kreekweg 2;
5. Noorder Kreekweg 3;
6. Noorder Kreekweg 4;
7. Ruigevelden 13a;
8. Ruigevelden 17b;
9. Ruigevelden 19;
10. Slikkenburgseweg 2;
11. Slikkenburgseweg 4;
12. Slikkenburgseweg 8;
13. Slotweg 17;
14. Tholenseweg 12;
15. Tholenseweg 18
16. Tholenseweg 20;
17. Tholenseweg 22;
18. Tholenseweg 26;
19. Tholenseweg 37;
20. Zoekweg 75
21. Zoekweg 77;
22. Zuider Kreekweg 1;
23. Zuider Kreekweg 2;
24. Zuider Kreekweg 2b;
25. Zuider Kreekweg 3;
26. Zuider Kreekweg 4.

In onderhavig bestemmingsplan worden uitsluitend bestaande, legaal opgerichte bedrijfswoningen juridisch-planologisch juist geregeld. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen aan het buitengebied toegevoegd of mogelijk gemaakt waar deze voorheen niet gebouwd konden worden.

Aanpassing in onderhavig reparatieplan:

Voor bovengenoemde percelen is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen op de verbeelding. Voorstaande betreft de enige aanpassing op het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening” voor het overige blijven de regels ongewijzigd.

3. BELEIDS- EN MILIEUASPECTEN

Voorliggend bestemmingsplan betreft een Reparatieplan waarin de juridische-planologische situatie van diverse percelen in het buitengebied van de gemeente Bergen op Zoom worden ‘gerepareerd’. Deze aanpassingen zijn van geringe omvang en sorteren geen (significante) effecten ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen; ze maken geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk op grond waarvan toetsing aan de beleids- en milieuaspecten noodzakelijk is. De beleids- en milieuaspecten en planologische aspecten hoeven derhalve niet nader te worden onderbouwd c.q. onderzocht. Volledigheidshalve wordt voor deze beleidsmatige onderbouwing verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Noord", zoals vastgesteld op 14 april 2014.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP 2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

4.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels,
Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.

3. Algemene regels
In dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.

4. Overgangs- en slotregels
Binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

4.3 Verbeelding

Ter plaatse van de 26 adressen zoals benoemd in paragraaf 1.2, wordt aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Openheid' met bouwvlak de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. Voor het overige zijn de vigerende dubbelbestemmingen en gebieds- en functieaanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1e Herziening".

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Bergen op Zoom verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er geen sprake van een nieuw bouwplan, maar worden er uitsluitend gebreken in de juridisch-planologische situatie hersteld. Een exploitatieplan is dan ook niet verplicht. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan komen gezien de aard van het plan voor rekening van de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de overlegpartners om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Reparatieplan Buitengebied Noord, 1ste herziening’.

De provincie Noord-Brabant heeft het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Zij concluderen dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Ook het Waterschap Brabantse Delta is gevraagd een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven zij een positief wateradvies.

Zienswijzen
Het ontwerpplan heeft vanaf donderdag 4 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen willen de bestemming wijzigen in ‘Wonen’. Dit wordt echter niet gehonoreerd, omdat het niet mogelijk is om nieuwe (burger)woningen toe te voegen in het buitengebied (o.a. op basis van provinciaal beleid) en onderhavig bestemmingsplan uitsluitend de reparatie betreft ten aanzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, welke onjuist zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Noord 1e Herziening”. De zienswijzen geven verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Voorstaande houdt in dat onderhavig reparatieplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

REGELS



1 Inleidende regels **2**
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 12

2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Openheid 13
Artikel 4 Leiding - Gas 30
Artikel 5 Leiding - Water 32
Artikel 6 Waarde - Archeologie 34
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - 1 36
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 38

3 Algemene regels **39**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 10 Algemene bouwregels 40
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 41
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 44
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 14 Landschappelijke tegenprestatie 46

4 Overgangs- en slotregels **47**
Artikel 15 Overgangsrecht 47
Artikel 16 Slotregel 48

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening" met identificatienummer NL.IMRO.0748.BP0266-0301 van de gemeente Bergen op Zoom;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:
een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.6 agrarisch bedrijf:
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1., derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij (daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij), een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.7 agrarisch bouwvlak:
een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid';

1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.9 agrarisch verwant bedrijf:
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.10 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

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

1.12 bebouwing:
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:
een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

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

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

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

1.17 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
het bedrijfsmatige verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijk bedrijvigheid, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder het begrip 'beroepsmatige activiteiten aan huis', geheel of overwegend door middel van handwerk waarvan de omvang in de activiteiten in een woning en/of de daarbij bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

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

1.19 beperkingen veehouderij:
gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.20 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte:
werkruimten waarbinnen een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een niet-publieksgerichte aan huis verboden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden verricht;

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

1.22 bestaand:

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

1.23 bestaand bouwperceel:
een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

1.24 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.27 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

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

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

1.30 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.31 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag:
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.33 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop functioneel zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten, waarbij de gebouwen alleen zijn toegelaten binnen de bouwvlakken op het perceel terwijl buiten de bouwvlakken ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.34 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regime bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.36 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.37 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.38 buisleiding:
leiding bestemd of gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, met de daarbij behorende voorzieningen;

1.39 chalet:
een gebouw, geen stacaravan of recreatiewoning zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

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

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

1.42 dagrecreatieve voorziening:
speciaal aangelegde accommodatie, al dan niet overdekt, ten behoeve van dagrecreatie;

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

1.44 dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, foto-atelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.45 evenement:
een jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse festiviteit met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

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

1.47 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:
dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied zoals kinderboerderijen, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, kampeerboerderijen. Kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;

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

1.49 geluidsgevoelig object:
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.50 geluidzoneringsplichtige inrichting:
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

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

1.52 glastuinbouwbedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door geheel of in overwegende mate gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.53 groepsaccommodatie/logeergebouw:
een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.55 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;

1.56 horeca:
een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, of het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

1.57 hoofdverblijf:
plaats waar een huishouden, of daarmee gelijk te stellen groep van personen, gedurende het hele jaar of het grootste gedeelte van het jaar feitelijk gehuisvest is, daarvan is in ieder geval sprake als de plaats het centrum is van het sociaal en maatschappelijk leven van de bewoners;

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

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

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

1.61 kampeermiddel:
tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.62 kampeerplaats:
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.63 kampeerterrein:
terrein of plaats, 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 ten behoeve van recreatief verblijf;

1.64 kantoor:
een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.65 kas:
agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.66 kwetsbare objecten:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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

1.68 legaal:
gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

1.70 manege:
een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden en evenementen;

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

1.72 mestbewerking:
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.73 mestverwerking:
het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan;

1.74 minicamping:
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.75 netto glas:
aantal m² kas oppervlakte;

1.76 nevenactiviteiten:
activiteiten die in ruimtelijk opzicht, functioneel of anderszins ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bestemmings- of bouwvlak;

1.77 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.78 niet intensieve veehouderij:
een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering gericht op het houden van melk- en ander vee;

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

1.80 nieuwvestiging:
vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van (een bouwvlak op) een bestaand bouwperceel;

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

1.82 omschakeling agrarisch bedrijf:
het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvormen naar de andere agrarische bedrijfsvorm;

1.83 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte) van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen ten minste 1.75 meter beneden peil;

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

1.85 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden (zie ander bouwwerk);

1.86 overig agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf dat niet binnen de definitie van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

1.87 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;

1.88 paardenbak:
een terrein dat door middel van grondbewerkingen en eventuele hekwerken is ingericht voor het trainen en/of africhten van paarden;

1.89 paardenfokkerij:
het fokken van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;

1.90 paardenhouderij:
voor de paardenhouderij dient onderscheid gemaakt te worden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij:

productiegerichte paardenhouderij (diergerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak, handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

gebruiksgerichte paardenhouderij (mensgerichte paardenhouderij): een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (inclusief het in pension houden van paarden van derden);

1.91 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.92 peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

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

1.94 pensionstalling:
het stallen van paarden van derden;

1.95 permanente bewoning:
het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatiewoningen als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in ieder geval verstaan het gebruik als woonadres als bedoeld in de Basisregistratie Personen (BRP) en/of de plaats die het centrum vormt van het sociaal en maatschappelijk leven van de bewoners en/of de plaats waar een persoon gedurende het hele jaar of het grootste gedeelte van het jaar feitelijk gehuisvest is;

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

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

1.98 recreatiewoning:
woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.99 (regionale) waterberging:
gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit (regionale) watersystemen tegen te gaan;

1.100 ruimtelijke kwaliteitsverbetering:
een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

1.101 ruimtelijke ontwikkeling:
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

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

1.103 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.104 stacaravan:
een gebouw voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van een caravan;

1.105 statische opslag:
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals boten en caravans en dergelijke;

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

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

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

a. verbetering van de productie, onder meer teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodemsanering, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water)

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeientafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen, regenkappen en vraatnetten;

1.109 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:
teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas. Deze permanente voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals bakken op stellingen (hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen) en containervelden (lage permanente teeltondersteunende voorzieningen);

1.110 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch maximaal 6 maanden per kalenderjaar. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke;

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

1.112 trekkershut:
een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.113 uitbreiding:
vergroting van een bestaand bouwperceel;

1.114 veehouderij:
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.115 verbrede landbouw:
het ontplooien van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

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

1.117 vergisting:
het omzetten van koolhydraten door micro-organisme door middel van een anaëroob dissimilatieproces (waarbij biogas wordt geproduceerd);

1.118 verkoopvloeroppervlak:
in een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m² op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

1.119 vestiging:
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten;

1.120 vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.121 (vollegronds) teeltbedrijf:
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.122 volwaardig agrarisch bedrijf:
bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

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

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

1.124 vormverandering van een bouwvlak:
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

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

1.126 watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.127 Wav:
Wet ammoniak en veehouderij. Op basis van deze wet moeten provincies zeer kwetsbare gebieden (zkg) aanwijzen: natuurgebieden die kwetsbaar zijn voor teveel ammoniak. De wet regelt de mate waarin veehouderijbedrijven in de nabijheid van zeer kwetsbare gebieden nog kunnen uitbreiden;

1.128 windturbine:
een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie;

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

1.130 woningsplitsing:
het opdelen van een woning in meerdere wooneenheden;

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

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

1.133 Zkg (Zeer kwetsbaar gebieden):
Zeer kwetsbare gebieden. Natuurgebieden met natuurtypen die zeer gevoelig en kwetsbaar zijn voor een te hoge concentratie ammoniak. Dit betreft alleen gebieden die gelegen zijn binnen de EHS (ecologische hoofdstructuur). Daarnaast moeten de gebieden beleidsmatig aan bepaalde criteria voldoen om aangewezen te worden, zoals in de Wav is vastgesteld.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot aan de bovenkant van de goot; c.q. de druiplijn, het boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. vanaf Bovenkant Spoorstaaf (BS) tot het hoogste punt van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de ashoogte van een windturbine:

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

2.9 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan het uiteinde van het bovenste verticaal staande rotorblad:

2.10 peil:

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

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

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

2.12 ondergrondse diepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Openheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'saw-vh', tevens voor een grondgebonden veehouderij;
d. ter plaatse van de aanduiding 'iv', tevens voor een niet-grondgebonden veehouderij;
e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', tevens voor een caravanstalling;
g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', tevens voor een zorgboerderij;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag keramiek', tevens de opslag van keramiek;
i. de realisatie van een landschappelijk inrichtingsplan;
j. behoud en herstel van de landschappelijk openheid en doorzichten;
k. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
l. extensief recreatief medegebruik;
m. doeleinden van openbaar nut;
n. erfbeplanting;
o. ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten;
p. tuinen bij (burger)woningen;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische monumentale waarden;
r. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, versterking en/of herstel van de karakteristieke waarden van de op deze grond voorkomende bebouwing;
s. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen per agrarisch bedrijf, mits de gronden zijn gelegen binnen of in een zone direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' met een totale oppervlakte niet groter dan 0,5 hectare;
t. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, paden, water, groen en de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 'Agrarisch met waarden - Openheid' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;
b. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
c. het aantal bouwlagen ondergronds mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter;
f. de afstand van een gebouw tot het aangrenzend bouwvlak mag niet minder zijn dan 5 meter;
g. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf ingeval subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), de Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV) en de Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB);
h. geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast en/of de beëindiging of verplaatsing van een veehouderij op grond van de Subsidieregeling urgentiegebieden Noord Brabant 2016 (SUN) heeft plaatsgevonden;
i. de legale bebouwing ten dienste van veehouderijen, met uitzondering van de bestaande legale bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van de bebouwing die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was of bebouwing die gebouwd mag worden krachtens een verleende omgevingsvergunning. Een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij door het oprichten van gebouwen of het verbouwen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf is niet toegestaan. Voor geitenhouderijen geldt dat de bestaande oppervlakte dierenverblijf door het oprichten van gebouwen of door het in gebouwen voor het houden van geiten niet is toegestaan. Onder de bestaande oppervlakte voor een dierenverblijf voor een geitenhouderij wordt verstaand de oppervlakte dierenverblijf die op 7 juli 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was of mag worden gebouwd krachtens een voor 7 juli 2017 verleende vergunning;
j. binnen gebouwen ten dienste van een veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
k. het bepaalde in lid g is niet van toepassing voor het oprichten van voorzieningen - bouwwerken, geen gebouwen zijnde - voor de opslag van ruwvoer.

3.2.2 Bebouwde oppervlakte

Ter plaatse van de aanduiding zoals opgenomen in de tabel gelden de volgende maximale vloeroppervlakte:

Aanduiding	**Adres**	**Maximale vloeroppervlakte**
agrarisch - loonbedrijf	Ruigevelden 19	634
caravanstalling	Zuider Kreekweg 2b	60
opslag van keramiek	Noorder Kreekweg 3	72
zorgboerderij	Ruigevelden 17b	3353

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden, in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a de volgende bepalingen:

a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
b. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan per aanduiding 'bouwvlak';
c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m^3.

3.2.4 Bouwwerken en bouwwerken, een gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van mestbassins bedraagt niet meer dan 8,5 meter;
b. teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5.000 m^2;
c. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 8 meter;
d. de bouwhoogte van silo's en waterbassins bedraagt niet meer dan 12 meter, met dien verstande dat sleufsilo's vóór de voorgevel van een bedrijfswoning niet zijn toegestaan;
e. de bouwhoogte van antennes bedraagt niet meer dan 10 meter;
f. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat voor de voorgevelrooilijn de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 15 meter;
h. windturbines zijn niet toegestaan;
i. de bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 8 meter;
j. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt de volgende bepaling:

a. op de gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 meter, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's, paardenbakken en mestbassins en dergelijke niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 en lid 3.2.5 ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bouwvlak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 hectare;
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden opgericht binnen of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak';
c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan voor de duur van maximaal 6 maanden;
d. de maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 6 meter;
e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps-, en onderhouds- en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient tevens te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
g. de ontwikkelingsruimte mag niet leiden tot het omschakelen of doorgroeien van bedrijven met permanente teeltondersteunende voorzieningen tot zelfstandige glastuinbouwbedrijven;
h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in lid 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en/of e ten behoeve van het vergroten van de maximale goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik van het bedrijfsgebouw;
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter.

3.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het vergroten van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met een doelmatig gebruik;
b. de verhoging bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bouwhoogte;
c. de bouwhoogte van een waterbassin mag niet meer dan 15 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een silo mag niet meer bedragen dan 25 meter.

3.3.4 Omgevingsvergunning voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van het toestaan van de noodzakelijke voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing;
b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorzieningen bedraagt niet meer dan 100 m^2 en een bouwhoogte van 5,5 meter.

3.3.5 Omgevingsvergunning tijdelijke mantelzorgunit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van de huisvesting in het kader van mantelzorg;
b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. de oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 75 m^2;
e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 meter;
f. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst;
g. de woonunit mag ook vrij van de woning worden geplaatst;
h. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

3.3.6 Omgevingsvergunning verbouw van een bijbehorend bouwwerk in het kader van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de verbouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, waarbij het bepaalde in lid 3.5.9 van toepassing is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarische bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en/of agrarisch zelf geproduceerde producten en/of als ondergeschikte nevenactiviteit van een aan-huis-verbonden beroep;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. een (publieksgerichte) beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 8 maanden beschikbaar is en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situatie;

k. de vestiging en uitbreiding van mestbewerking, tenzij de mestbewerking plaatsvindt ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van leefkwaliteit, waaronder volksgezondheid, milieu en landschap inpasbaar is;
l. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
m. het gebruik van gebouwen in twee of meer bouwlagen voor het houden van dieren, met uitzondering van volières en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
n. uitbreiding en omschakeling van een agrarisch bedrijf wanneer dit leidt tot een veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
o. het gebruik van gebouwen en of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie op Natura 2000-gebieden danwel EHS- of Wav-gebieden vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de situatie op de peildatum bepaald bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 danwel de habitat-of vogelrichtlijn en overeenkomt met de op dat moment bestaande rechten zoals blijkt uit de verleende milieuvergunning, welke naderhand niet geheel of gedeeltelijk is ingetrokken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf of een overig agrarisch bedrijf als nevenactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf of een overige agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning pensionstalling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend door deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2, waarbij maximaal 250 m^2 ten behoeve van pensionstallen en maximaal 250 m^2 ten behoeve van een paardenbak;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, die enige relatie hebben met het buitengebied toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteit vindt plaats in aanwezige gebouwen;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m^2 voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd met de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
g. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.5.4 Omgevingsvergunning overige verbreden landbouw

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, teneinde bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2 met dien verstande dat hiervan maximaal 100 m^2 voor ondergeschikte en ondersteunende horeca mag worden gebruikt;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.5.5 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de tijdelijke huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bestaand gebouw en/of één of meer woonunits, stacaravans, toercaravans;
b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar. Na afloop van deze periode dienen de tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans te worden verwijderd;
e. de totale bebouwings- en gebruiksoppervlakte voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mag per agrarisch bouwvlak, niet meer bedragen dan 15 m^2 per seizoensarbeider;
f. per agrarisch bedrijf mag het gezamenlijk aantal te plaatsen tijdelijke woonunits, stacaravans en toercaravans niet meer bedragen dan 10;
g. het maximum aantal te huisvesten personen per agrarisch bedrijf bedraagt 40;
h. de bouwhoogte van een woonunit, stacaravan en toercaravan bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
i. de woonunit is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, indien woonunits worden gerealiseerd;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
m. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden en/of zelfstandige bewoning;
n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
o. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd.

3.5.6 Omgevingsvergunning uitbreiding kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub s ten behoeve van het uitbreiden van het aantal kampeermiddelen tot maximaal 25, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het betreft uitsluitend niet-permanente kampeermiddelen;
b. de kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op of aansluitend aan de aanduiding 'bouwvlak', dan wel aansluitend aan het bestaande kampeergedeelte;
c. de totale oppervlakte niet groter is dan 0,5 hectare;
d. de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu van de omgeving;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. er wordt zorggedragen voor een landschappelijke inpassing;
i. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
j. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.5.7 Omgevingsvergunning statische opslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde statische opslag mogelijk te maken in de vorm van inpandige statische opslag als een nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de opslag vindt uitsluitend plaats in de vorm van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's;
b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
c. de opslag mag niet plaagvinden in kassen;
d. buitenopslag is niet toegestaan;
e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m^2;
f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
g. de milieubelasting mag niet toenemen;
h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking veroorzaken;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven.

3.5.8 Omgevingsvergunning voor de vestiging van een Bed & Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten einde van de vestiging van een Bed & Breakfast mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de omgevingsvergunning mag worden verleend voor kleinschalige vorm van onderbrenging van recreanten in bestaande bebouwing (maximaal 4 kamers, logies met ontbijt), ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, zodanig dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 500 m^2, en dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woon- en leefmilieu en geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
d. degene die de Bed & Breakfast verzorgt tevens de gebruiker van de woning dient te zijn;
e. de activiteiten geen publieksgericht karakter mogen hebben waarbij de verkeersafwikkeling nadelig wordt beïnvloed;
f. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
g. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, tenzij dit een normaal en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering betreft.

3.5.9 Omgevingsvergunning mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond moet worden door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
b. de mantelzorg mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, maar dient via een inpandige verbinding bereikbaar te zijn;
c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor de mantelzorg mag niet meer bedragen dan 75 m^2;
d. binnen de genoemde bebouwingsmogelijkheden is maximaal 1 afhankelijke woonruimte toegestaan ten behoeve van mantelzorg;
e. de badkamer of keuken dient een gemeenschappelijke voorziening te zijn met de hoofdbewoners;
f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

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

3.6.2 Uitzondering vergunningplicht

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

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

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
Aanleggen en opruimen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuurlijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
Aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
Diepploegen/diepwoelen **Het kappen danwel het verwijderen van bomen en landschapselementen**	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische, ecologische en hydrologische waarden en landschappelijke openheid, bestaande uit reliëfrijk gebied, een complex van kleinschalige bouwlanden (beslotenheid) en onregelmatige verkaveling.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een paardenhouderij, niet zijnde een manege, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. omschakeling is uitsluitend toegestaan op bouwvlakken met de specifieke aanduiding 'saw-vh' of de aanduiding 'iv';
b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken';
c. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht;
e. er zijn geen publieks- en verkeersaantrekkende voorzieningen toegestaan;
f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
h. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
k. er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
l. het bepaalde in artikel lid 3.2.1 en lid 3.4.1 is en blijft van toepassing.

3.7.2 Wijziging t.b.v. vergroting / vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
b. vormverandering ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan;
c. bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot;
d. vergroting is tot een omvang van maximaal 1,5 hectare toegestaan;
e. ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen een vergroting tot maximaal 2,5 hectare toegestaan;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
h. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
i. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder sub a;

3.7.3 Wijzigingsbevoegdheid naar wonen/t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid', al dan niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - gemeentelijk monument' of de aanduiding 'karakteristiek', met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
c. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning; hiertoe vindt sloop van overtollige gebouwen plaats;
j. in afwijking van het bepaalde onder i mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 300 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen niet is toegestaan;
k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
p. de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1e herziening" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
e. de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
f. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
i. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
m. de regels van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1e herziening" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.5 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie', teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten.
c. wijziging naar een vrijstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
d. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan tot een maximum van 150 m²;

g. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 200 m²;
h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1.000 m³ worden gebruikt;
i. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, dient te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
l. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
o. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
p. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.7.6 Wijziging t.b.v. zorgverlenende nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
c. binnen de onder a genoemde gebruiksmogelijkheden is maximaal één wooneenheid toegestaan ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van maximaal twee personen in het kader van de zorgverlening
d. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
f. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.7.7 Wijziging t.b.v. Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde een niet - agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 t/m 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen tot een maximum van 400 m²; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan en het gebruik van kassen is eveneens niet toegestaan;
e. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie, alsmede kassen, dienen te worden gesloopt, waarbij de resterende oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 500 m², tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximum van 200 m²;
h. publieksgerichte voorzieningen (waaronder een kantoor met baliefunctie) zijn niet toegestaan;
i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
n. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing. Er dient te worden voldaan aan de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
o. de regels van de bestemming 'Bedrijf' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noord 1e herziening" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.8 Wijziging t.b.v. het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde grondgebonden veehouderij
b. kassen dienen te worden gesloopt;
c. het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

3.7.9 Wijziging t.b.v. oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals voerplaten, sleufsilo's en andere voorzieningen ten behoeve van een veehouderij aansluitend aan het bouwvlak met dien verstande dat:

a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 hectare;
b. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
c. het op te richten bouwwerk geen gebouw zijnde noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 4 meter aangehouden vanuit de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de voor de 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

De bestemming 'Leiding - Gas' alsmede de regels in lid 4.2 en lid 4.3 zijn slechts van toepassing indien en voor zover de aangeduide leiding in functie is.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

4.5.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht

Het onder lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

4.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een waterleiding;
b. beheer en onderhoud van de leiding.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag:

a. uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende functies, mits:

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van leidingen en de veiligheid daarvan;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van betrokken leiding(en) omtrent het onder a gestelde.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het uitvoeren van heiwerken of anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het leggen van (drainage)leidingen;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

5.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding;
b. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding.

5.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 is slechts toelaatbaar indien daardoor geen schade ontstaat aan de leiding.

5.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt door bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 5.5.2 bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het geheel schrappen van de bestemming als bedoeld in lid 5.1 indien bedoelde leiding komt te vervallen;
b. het wijzigen van de situering van de bestemmingen als bedoeld in lid 5.1 indien dit in verband met de waterwinning wenselijk of noodzakelijk is.

5.5.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsregels winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden de volgende andere werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dan wel het wijzigen van het profiel van de wallen;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 2000 m²;
f. het aanbrengen van ondergrondse drainage-, transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
g. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

6.3.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 m.

6.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid heeft bestaan tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

6.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.2 en bevoegd het plan te wijzigen waarbij de in lid 6.1 bedoelde bestemming kan worden geschrapt, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde.

6.4.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de bij deze regels als bijlage gevoegde overzicht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen toegestaan. Een en ander volgens de voor deze bestemmingen geldende regels.

7.2.2 Specifiek

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en dient mede te strekken tot het behoud hiervan. Alvorens op een dergelijke aanvraag te beslissen wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden) op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
f. het vellen of rooien van houtopstanden.

7.3.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht

Het onder lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. het uitvoeren van de werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

7.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 is slechts toelaatbaar indien de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde en mede strekken tot het behoud hiervan.

7.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen op de in lid 7.1 bedoelde gronden bouwwerken te slopen.

7.4.2 Uitzondering op de omgevingsvergunningplicht

Het onder lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 is slechts toelaatbaar indien de sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde.

7.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de welstandsmonumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het in stand houden en het onderhoud van die kaden en dijken;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
c. dijksloten;
d. kunstwerken en andere waterstaatswerken.

8.2 Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat;

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.;
b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels - worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

10.2 Bestaande afstanden en ander maten

10.2.1 Maximale en minimale maten

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.2.2 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 10.2.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.3 Overschrijding van de bouwgrenzen

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

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm. bedraagt;
d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten tot een bouwhoogte van 10 meter.

10.4 Percentages

Een in een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld.

10.5 Waterhuishoudkundige doeleinden

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - industrie 50 dB

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50dB', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

11.2 overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

11.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' zijn de gronden mede bestemd tot bescherming van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

11.2.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'overige zone - attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' mag niet worden gebouwd.

11.2.3 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden

a. het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
    2. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
    3. het verlagen van de grondwaterstand, anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
    4. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten;
b. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:
    1. het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. de werken en / of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de waterhuishouding danwel de hydrologische doelstellingen van het gebied en, vooraf advies is ingewonnen bij het betrokken waterschap.

11.3 overige zone - beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding' overige zone - beperkingen veehouderij', zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen beperkt en gelden in aanvulling op de regels voor de desbetreffende bestemming de volgende regels:

a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn niet toegestaan;
b. de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) heeft ten hoogste de omvang die:
    1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren of;
    2. gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning of;
    3. die zijn gebaseerd op een voor 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
c. de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, heeft ten hoogste de omvang van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
    1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren of;
    2. gebouwd mogen worden krachtens een voor 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning of;
    3. die zijn gebaseerd op een voor 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
d. het bepaalde in de leden a t/m c is niet van toepassing indien sprake is van een grondgebonden veehouderij.

11.4 overige zone - inrichtingsplannen

11.4.1 overige zone - inrichtingsplan 4

In aanvulling op de bepalingen in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- inrichtingsplan 4' (adres: Ruige Velden 17b) het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 5, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zeker gesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 5 met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan gebruiken, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels.

11.5 vrijwaringszone - radar

11.5.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere tiphoogte dan:

a. 90 meter boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 15 Herwijnen'.

11.5.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5.1 mits:

a. de grote hoogte in overeenstemming is binnen de overige bouwregels die gelden voor de betreffende bestemming;
b. de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
c. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het radarverstoringsgebied en een verklaring van geen bezwaar nodig is van het Ministerie van Defensie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:
    1. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;
    2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning geldt, dat:
        - geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
        - slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
        - er is sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor minimaal 10% van het bouwvlak wordt aangewend, die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag landschaps- en onderhouds - en beheerplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient voor de landschappelijke inpassing bovendien te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap Bergen op Zoom voor de regio West Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen.

b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
    2. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
    3. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
        - uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 of 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
        - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
        - het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
        - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;

c. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 meter welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van artikel 12 sub a onder 1 niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarden bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarden gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins worden voorzien van een monumentale aanduiding; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens bij omgevingsvergunning;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning en/of wijzigingsregel ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Artikel 14 Landschappelijke tegenprestatie

a. de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als bepaald in dit plan moeten gepaard gaan met een aantoonbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur als is omschreven in de vastgestelde Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap voor de regio West Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;
b. deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand gehouden te worden;
c. als de fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten;
d. de omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan als is opgenomen in de Notitie kwaliteitsverbetering als genoemd onder a.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 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 overgangsregeling van het plan.

15.2 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 strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening".

VERBEELDING





LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-C1 — Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Kladde 26	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-C1 — Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Kladde 3	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(sb-opk) — specifieke vorm van bedrijf - opslag keramiek

Bouwaanduidingen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

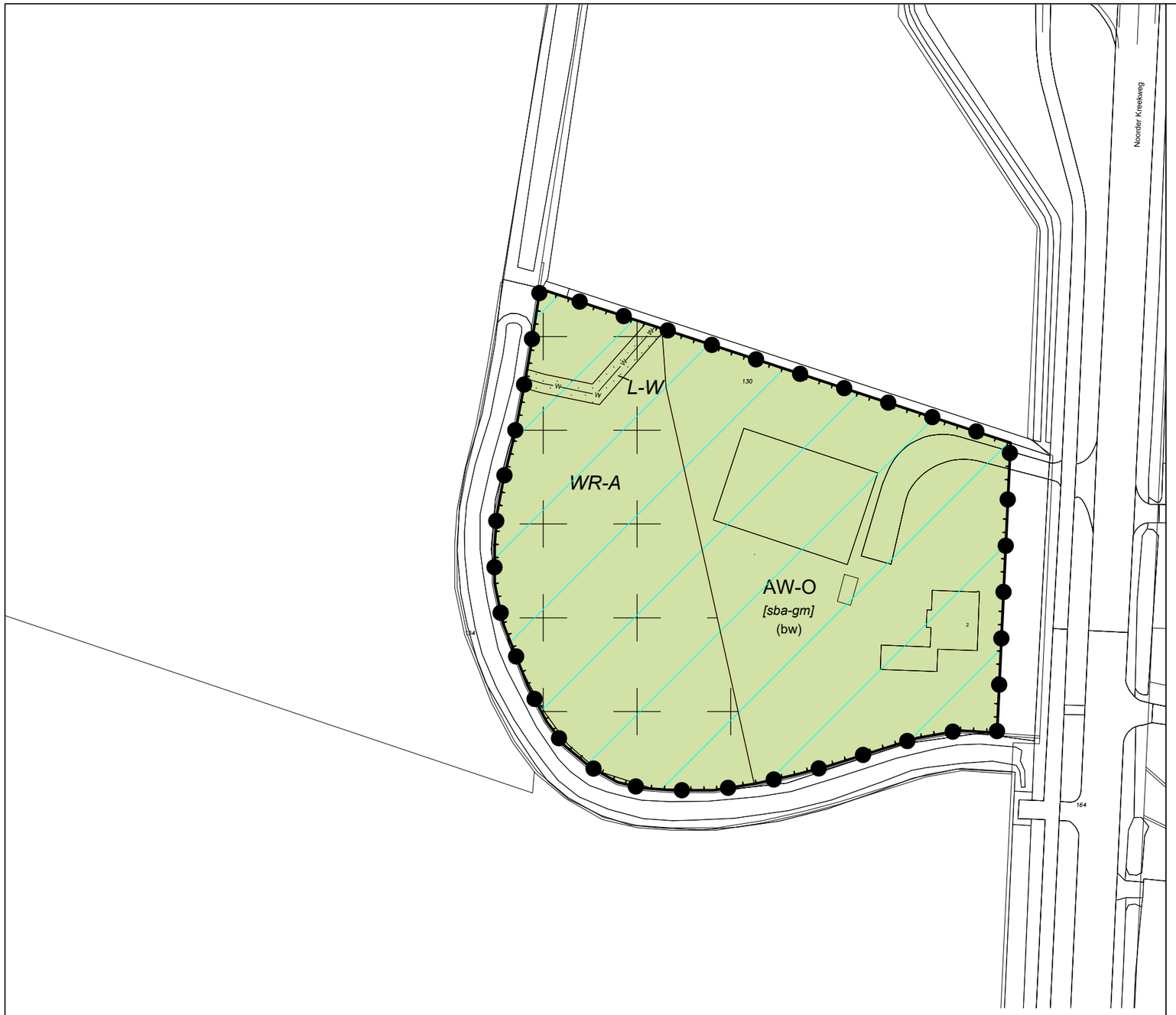
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Noorder Kreekweg 1 en 3	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

L-W — Leiding - Water

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwaanduidingen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

hartlijn leiding - water

ondergrond

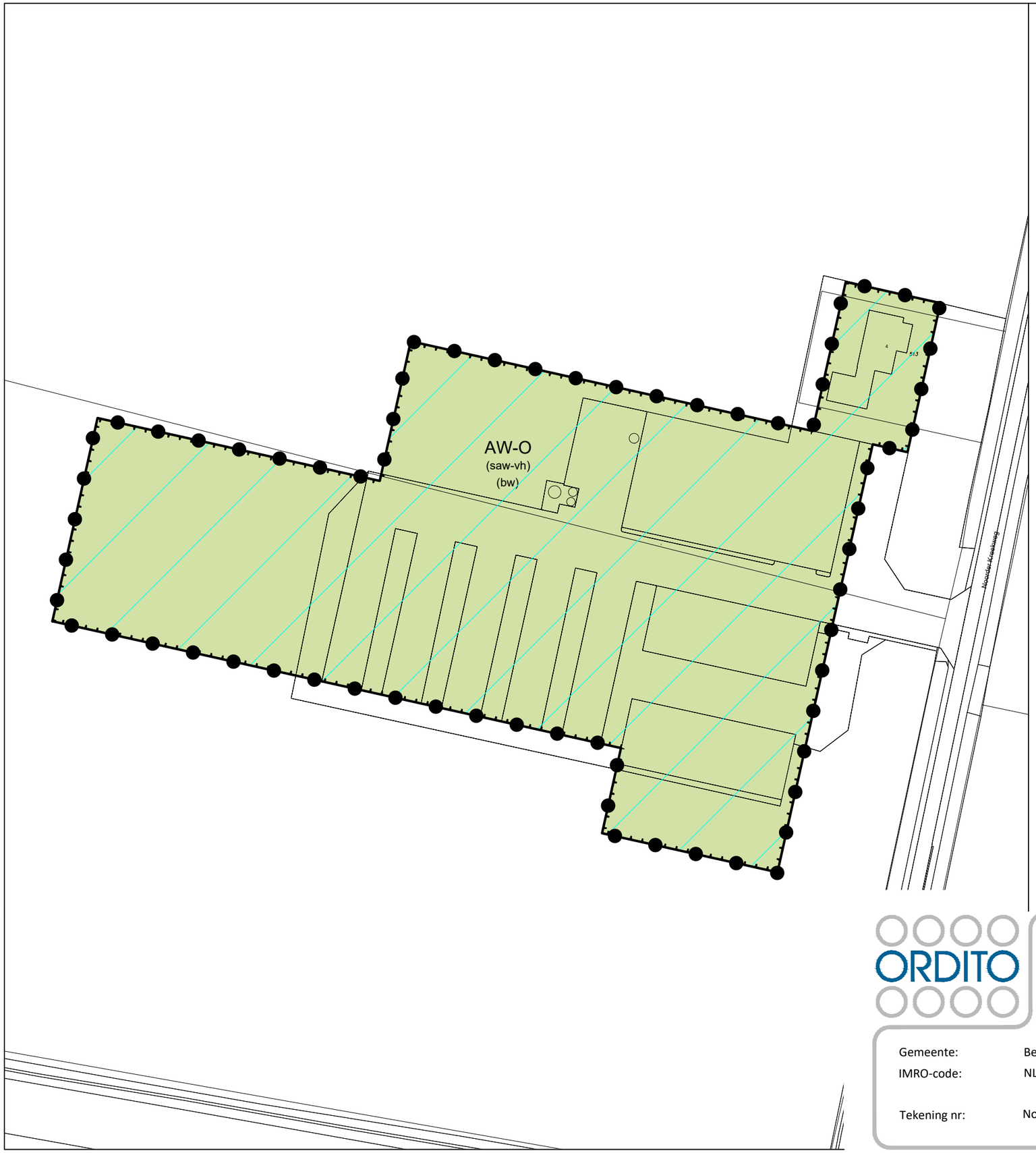
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Noorder Kreekweg 2	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(saw-vh) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

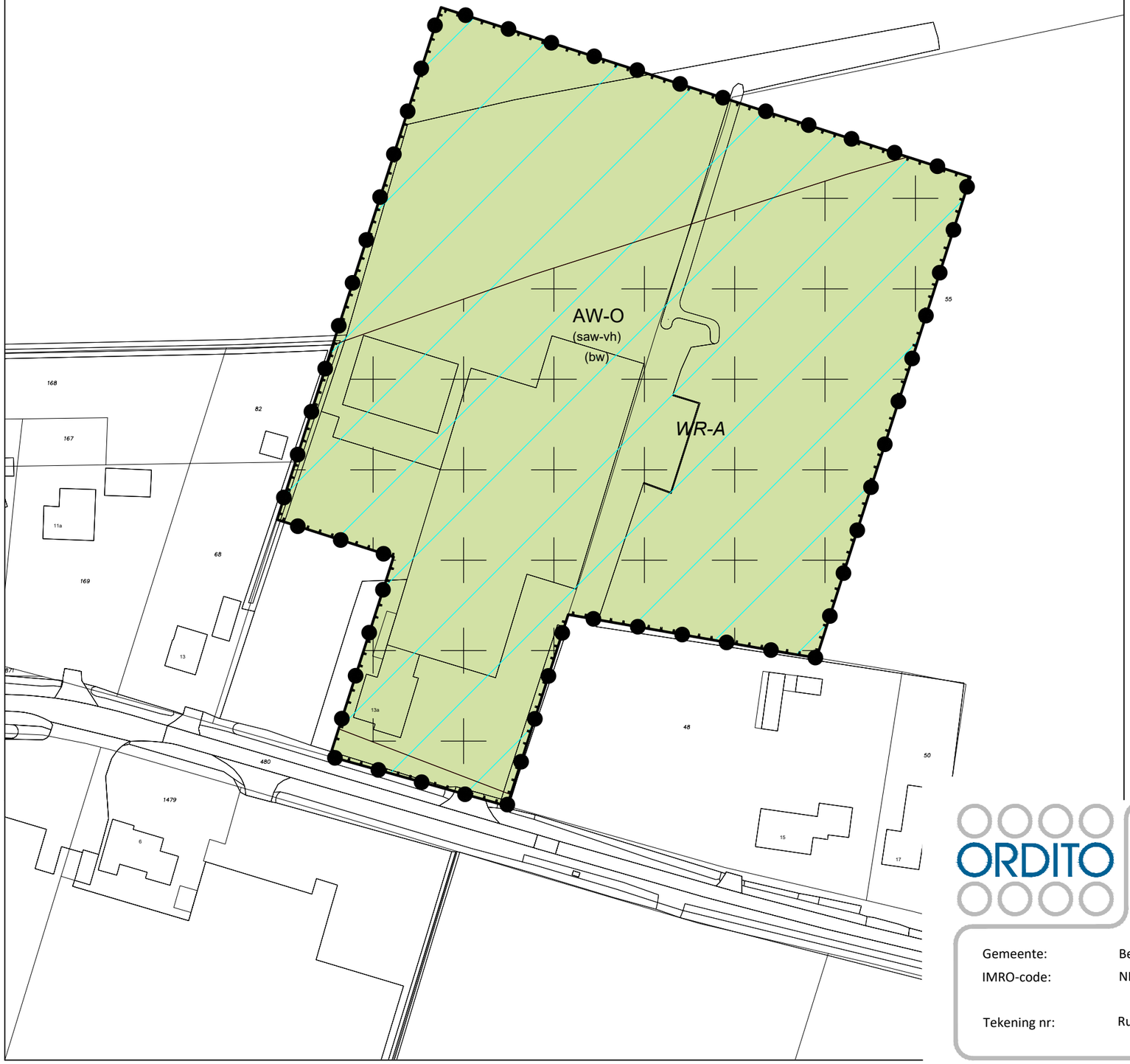
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Noorder Kreekweg 4	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(saw-vh) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

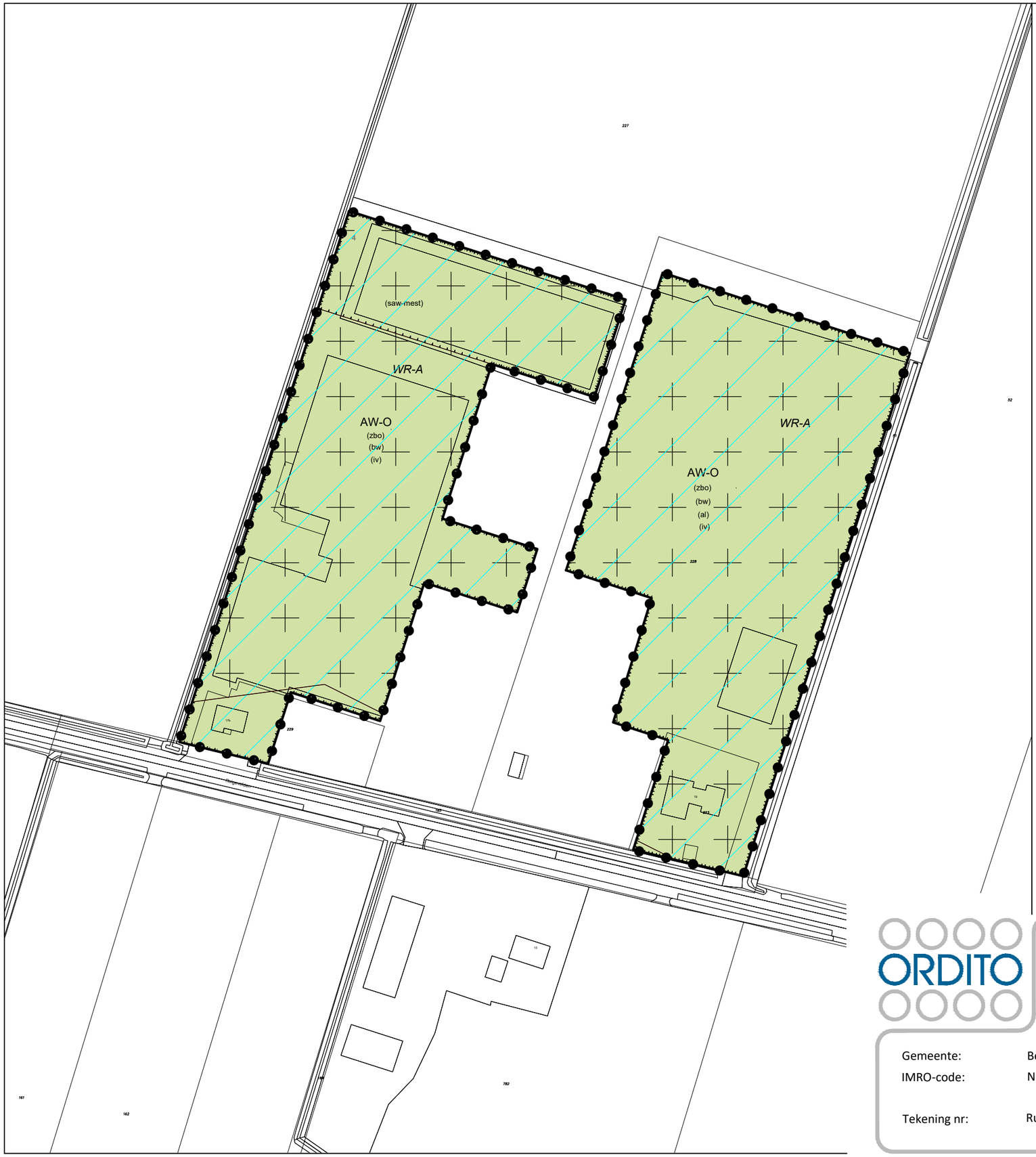
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Ruigevelden 13a	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

overige zone - inrichtingsplan 4

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(al) agrarisch loonbedrijf

(bw) bedrijfswoning

(iv) intensieve veehouderij

(saw-mest) specifieke vorm van agrarisch met waarden - mestopslag

(zbo) zorgboerderij

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

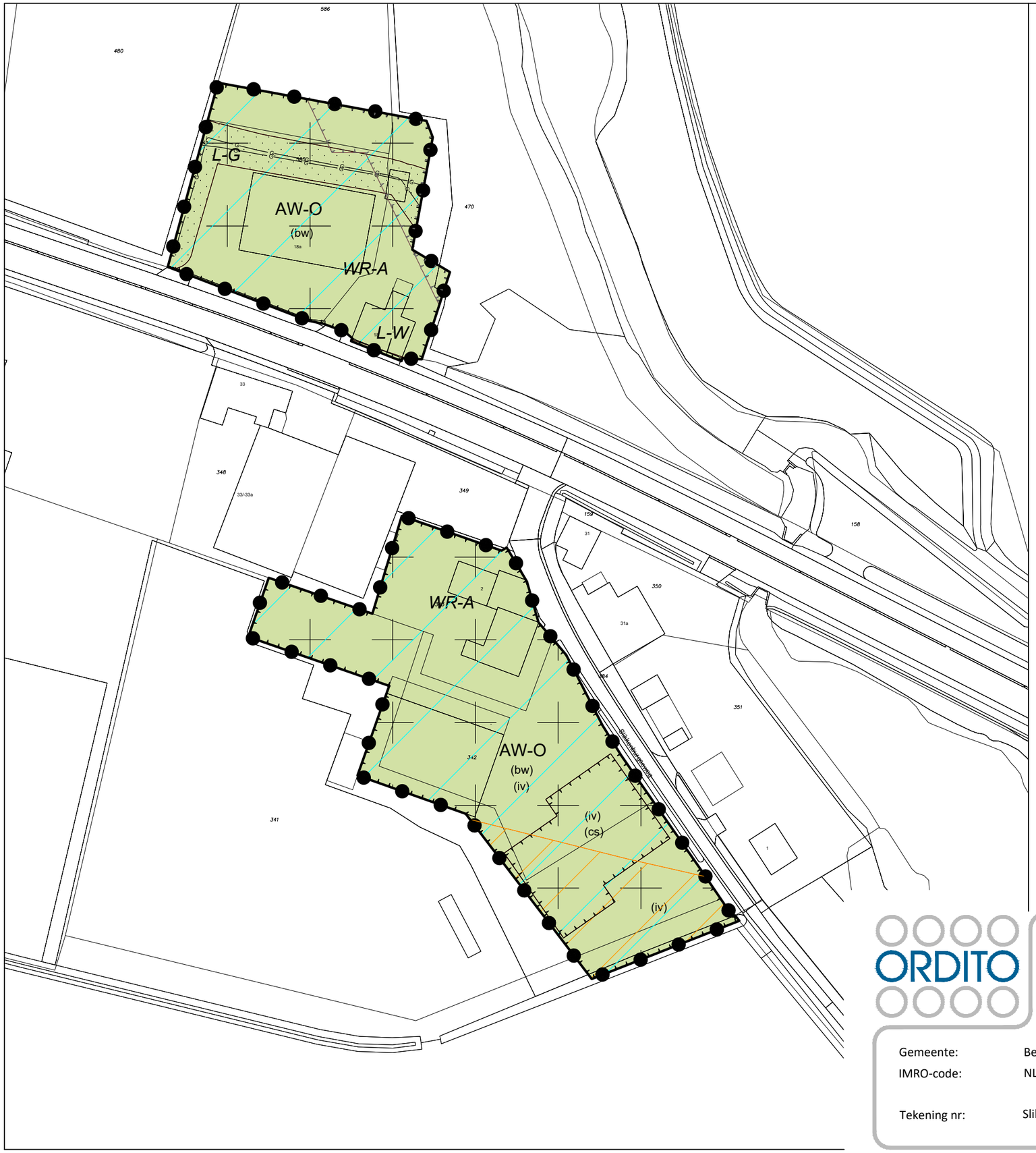
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1500
Tekening nr:	Ruigevelden 17b en 19	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

L-W — Leiding - Water

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

overige zone - beperkingen veehouderij

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(cs) — caravanstalling

(iv) — intensieve veehouderij

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

hartlijn leiding - gas

hartlijn leiding - water

ondergrond

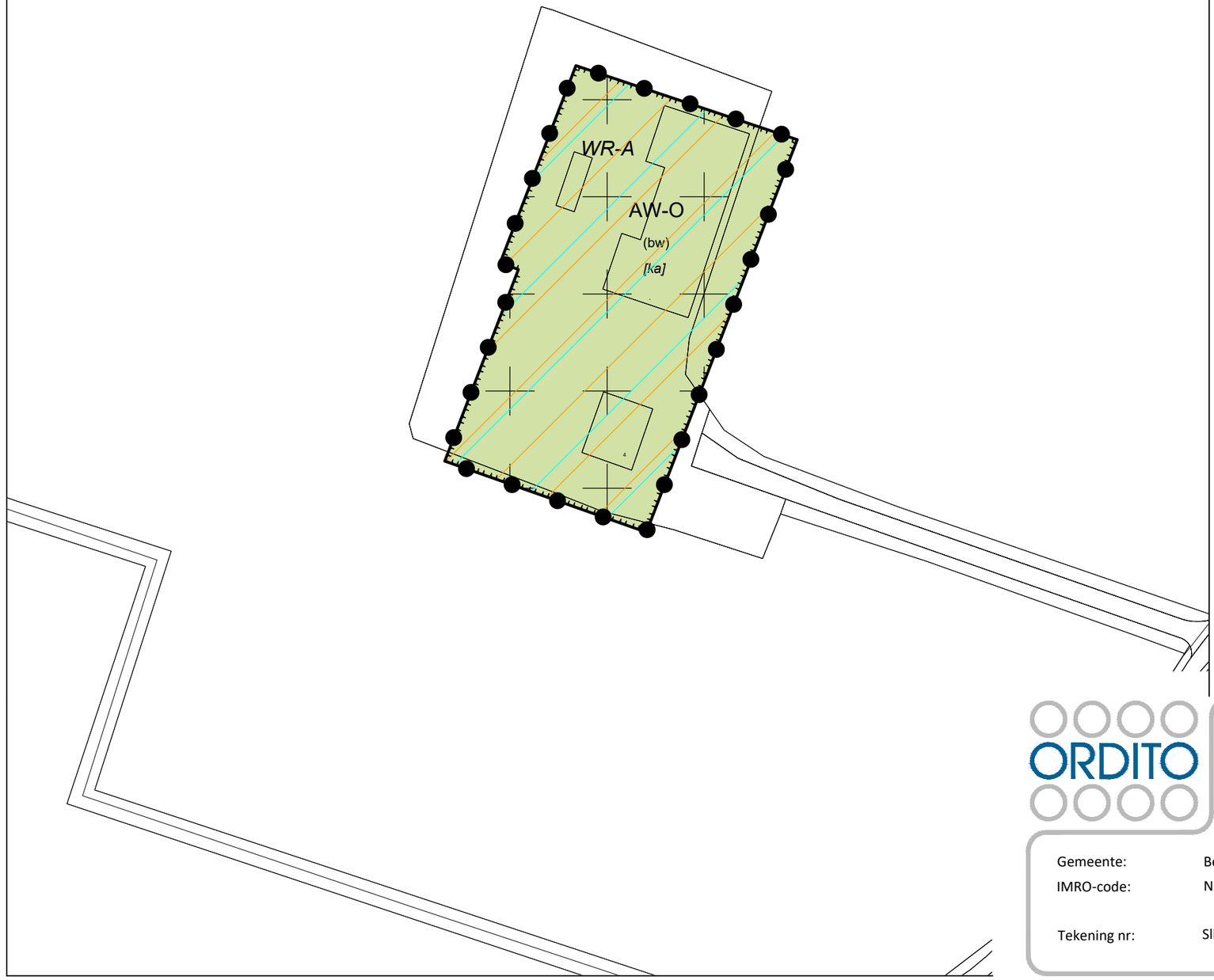
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Slikkenburgseweg 2 en Tholenseweg 18	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

ondergrond

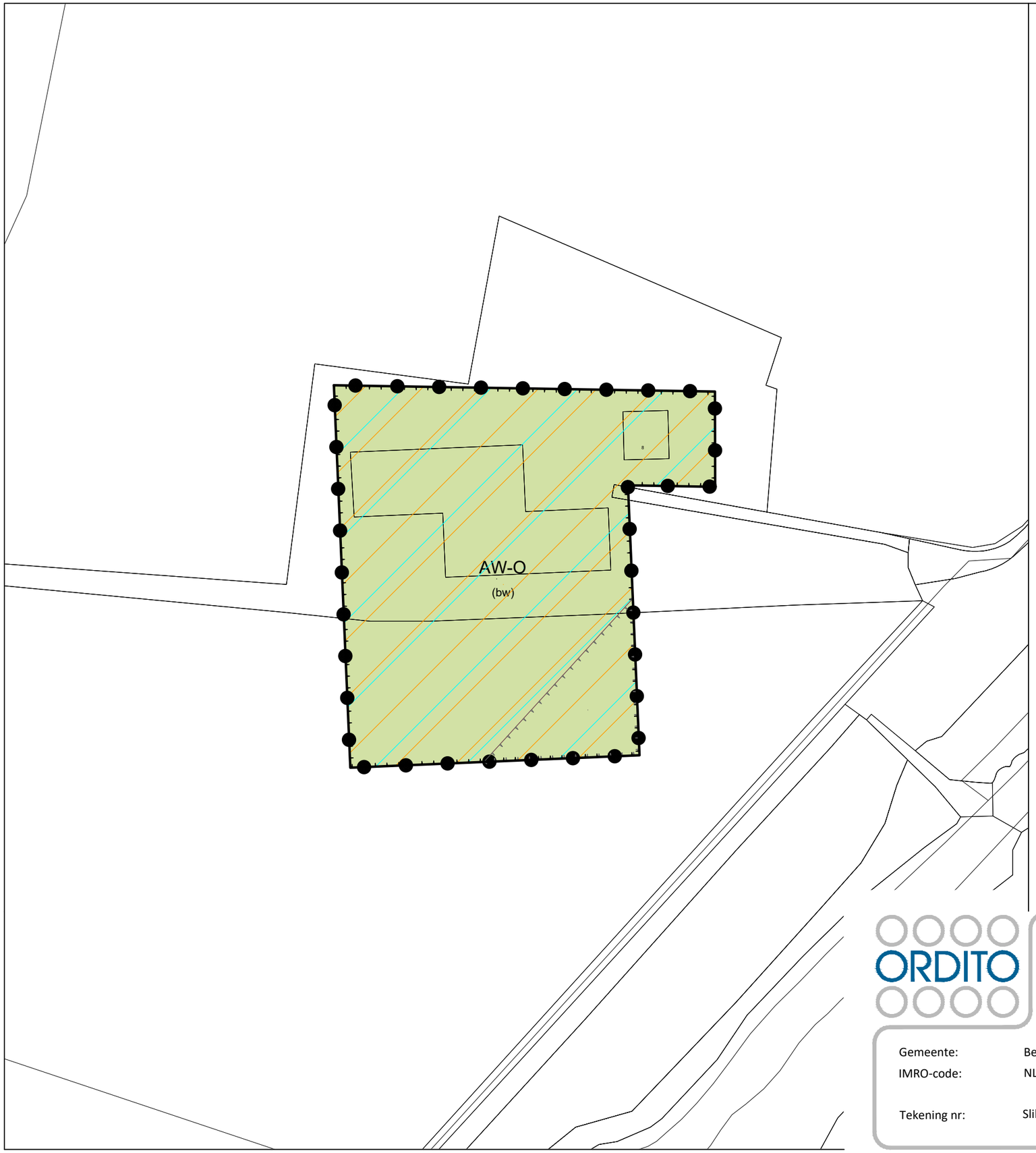
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Slikkenburgseweg 4	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

overige zone - attentiegebied natuur netwerk brabant

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

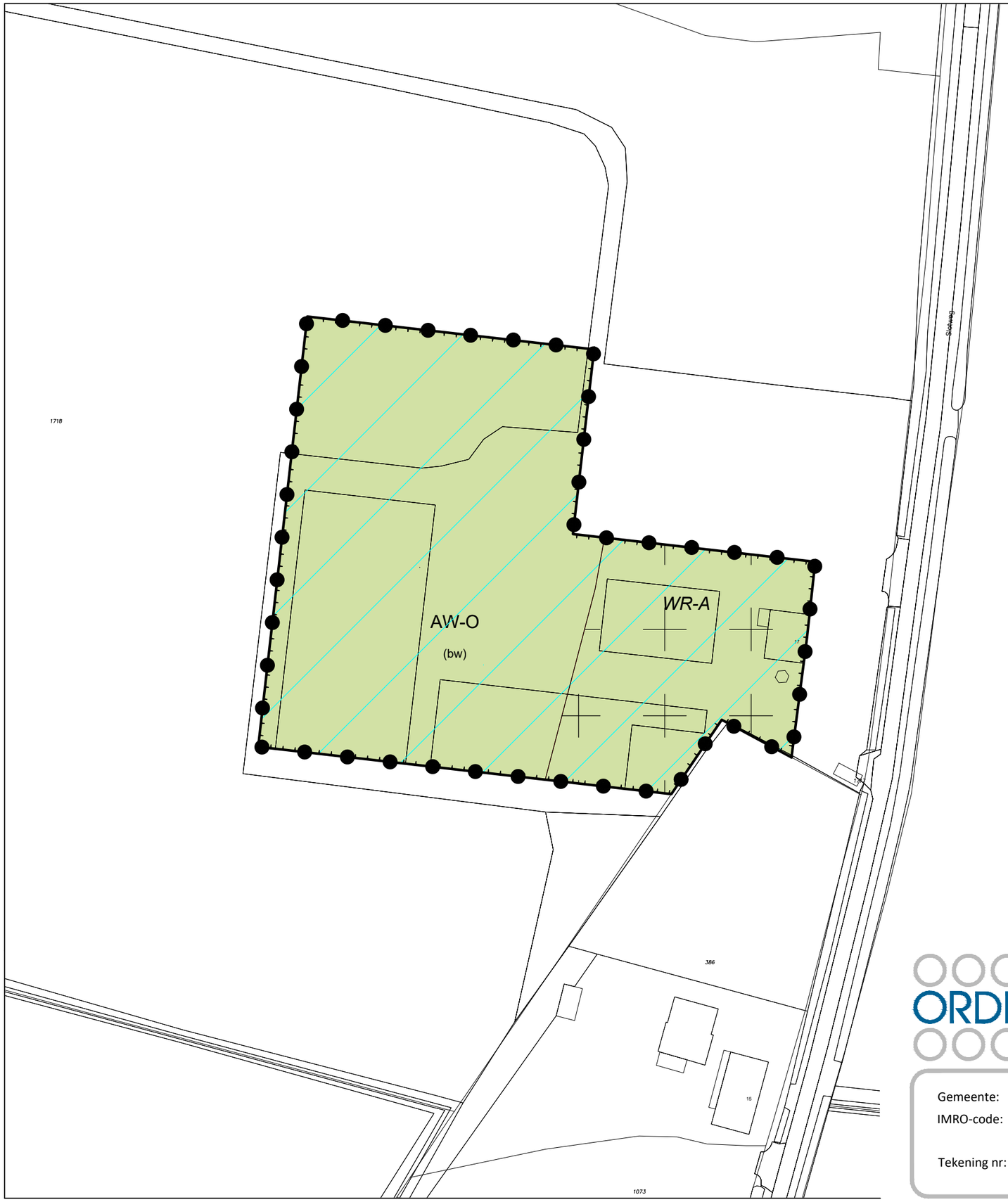
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Slikkenburgseweg 8	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

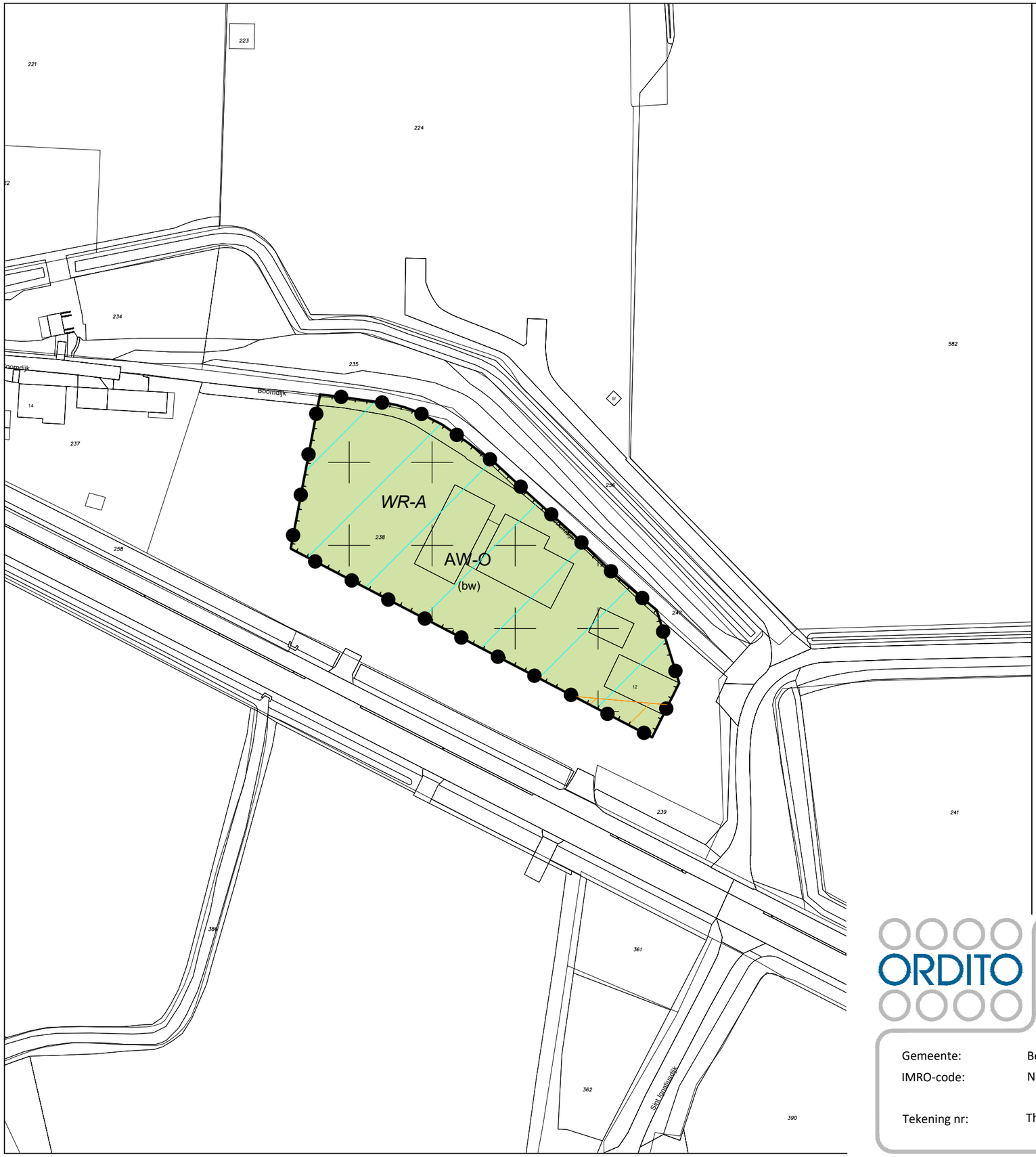
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Slotweg 17	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

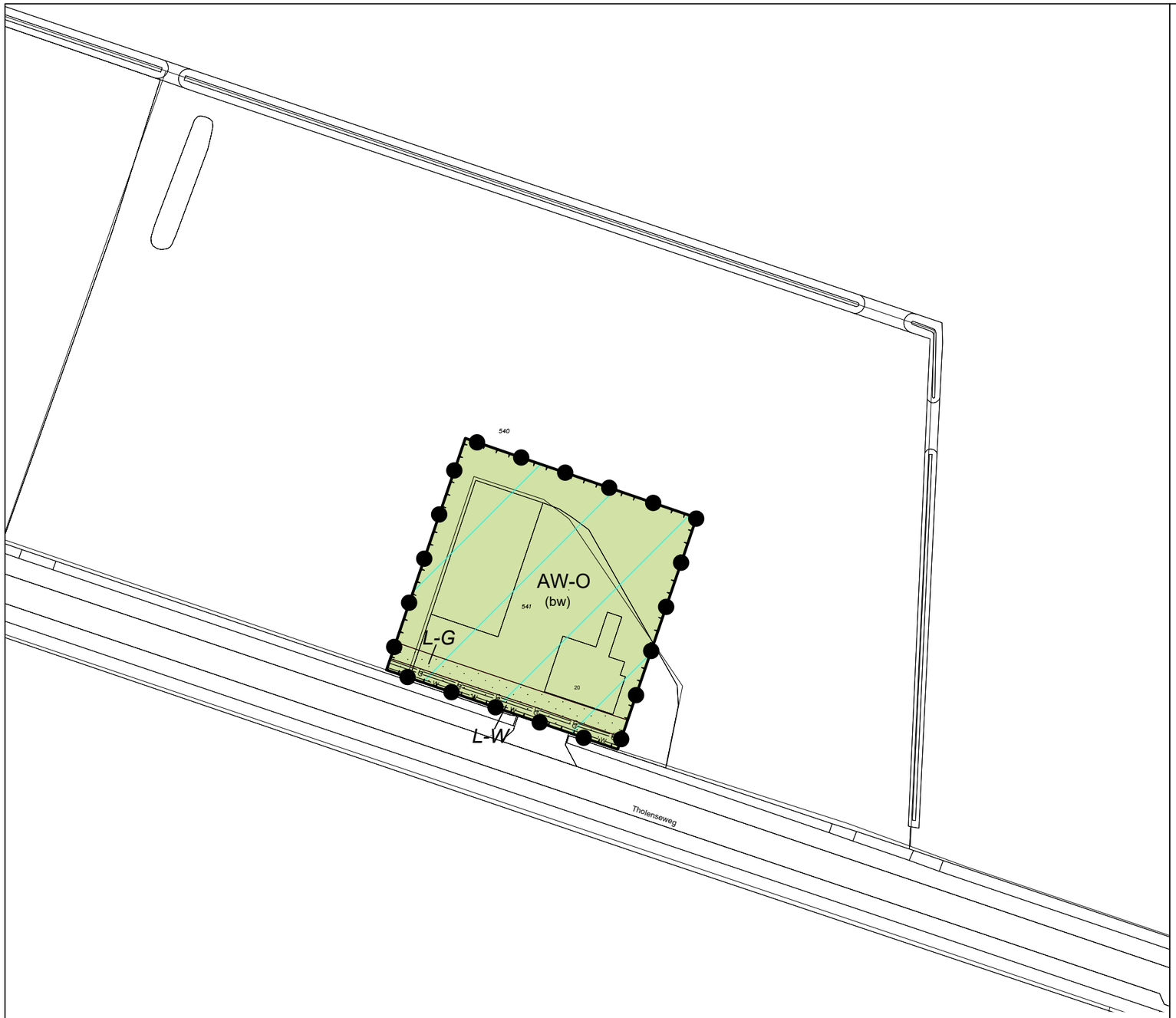
ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Tholenseweg 12	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

L-W — Leiding - Water

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

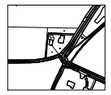
Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

hartlijn leiding - gas

hartlijn leiding - water



ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Tholenseweg 20	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(iv) — intensieve veehouderij

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

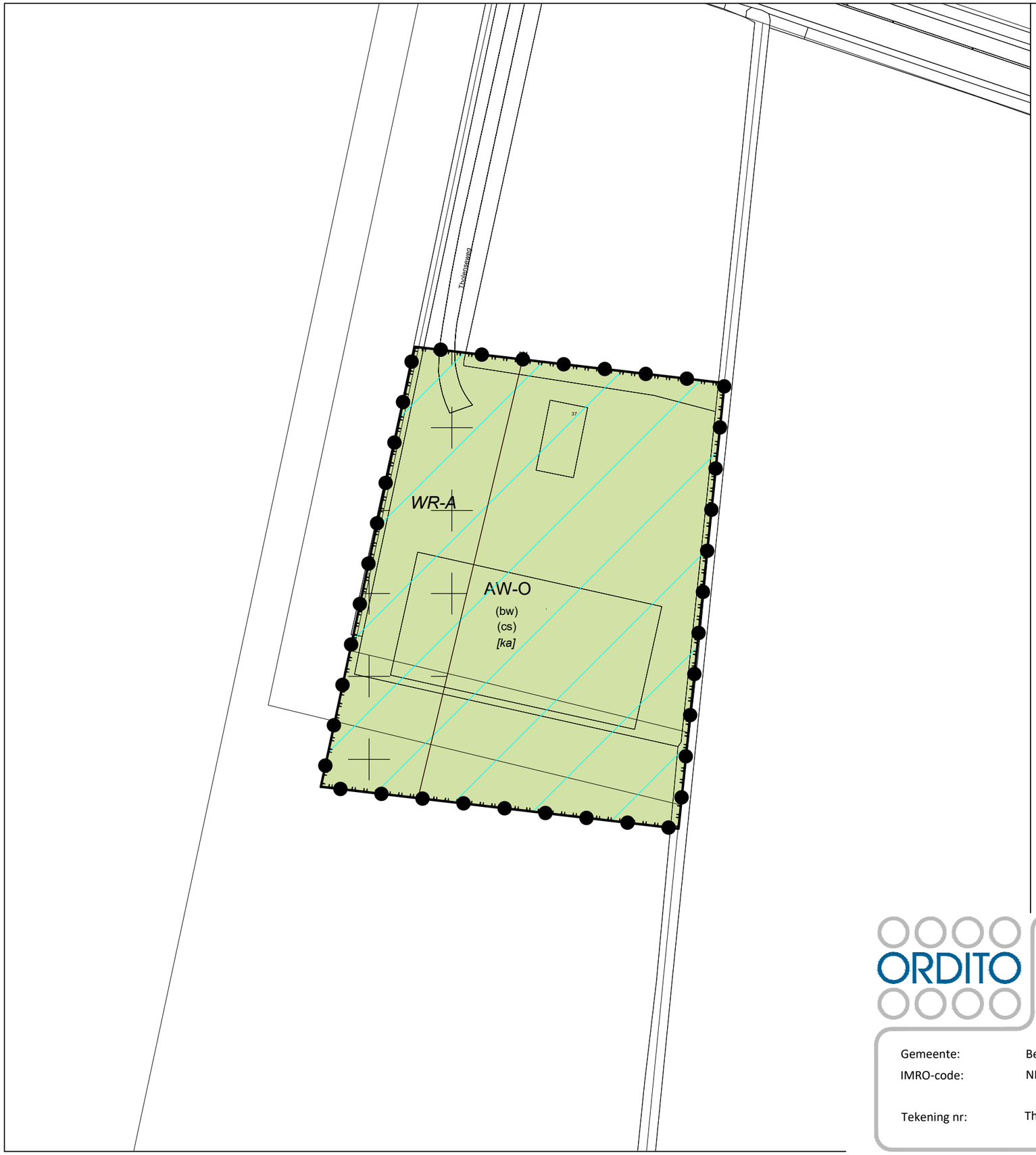
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Tholenseweg 26	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

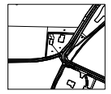
(cs) — caravanstalling

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek



ondergrond

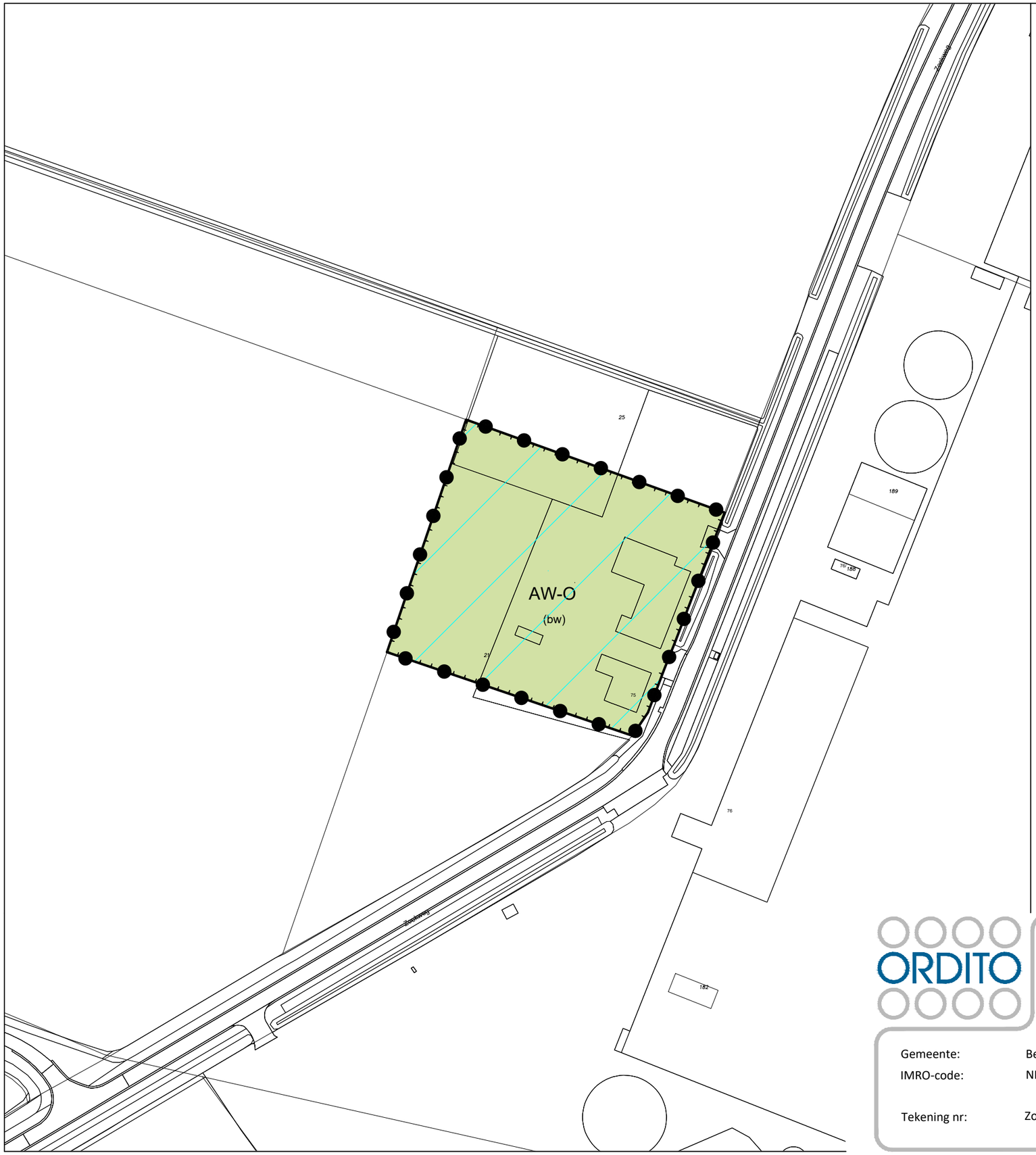
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Tholenseweg 37	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zoekweg 75	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

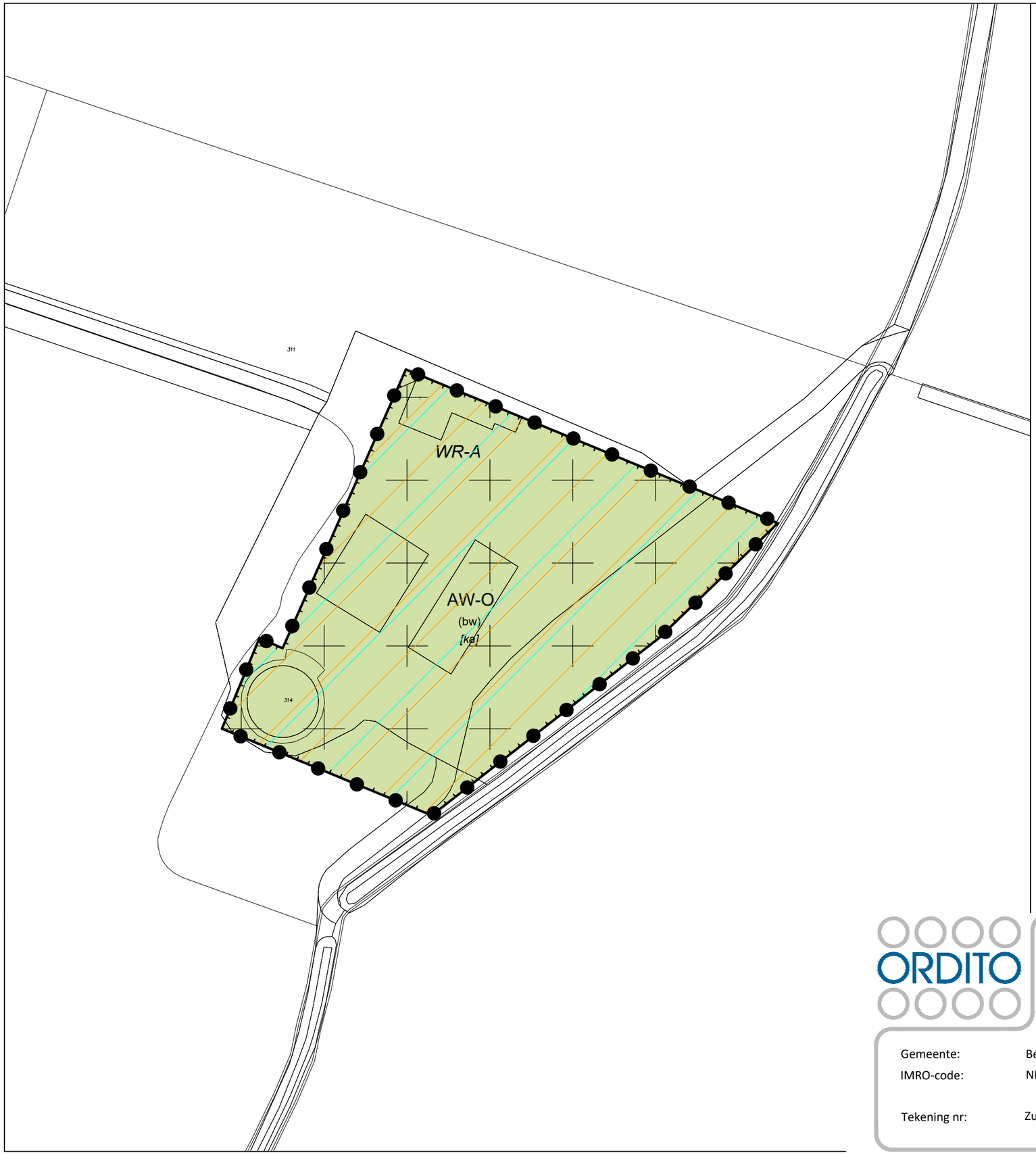
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zoekweg 77	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

ondergrond

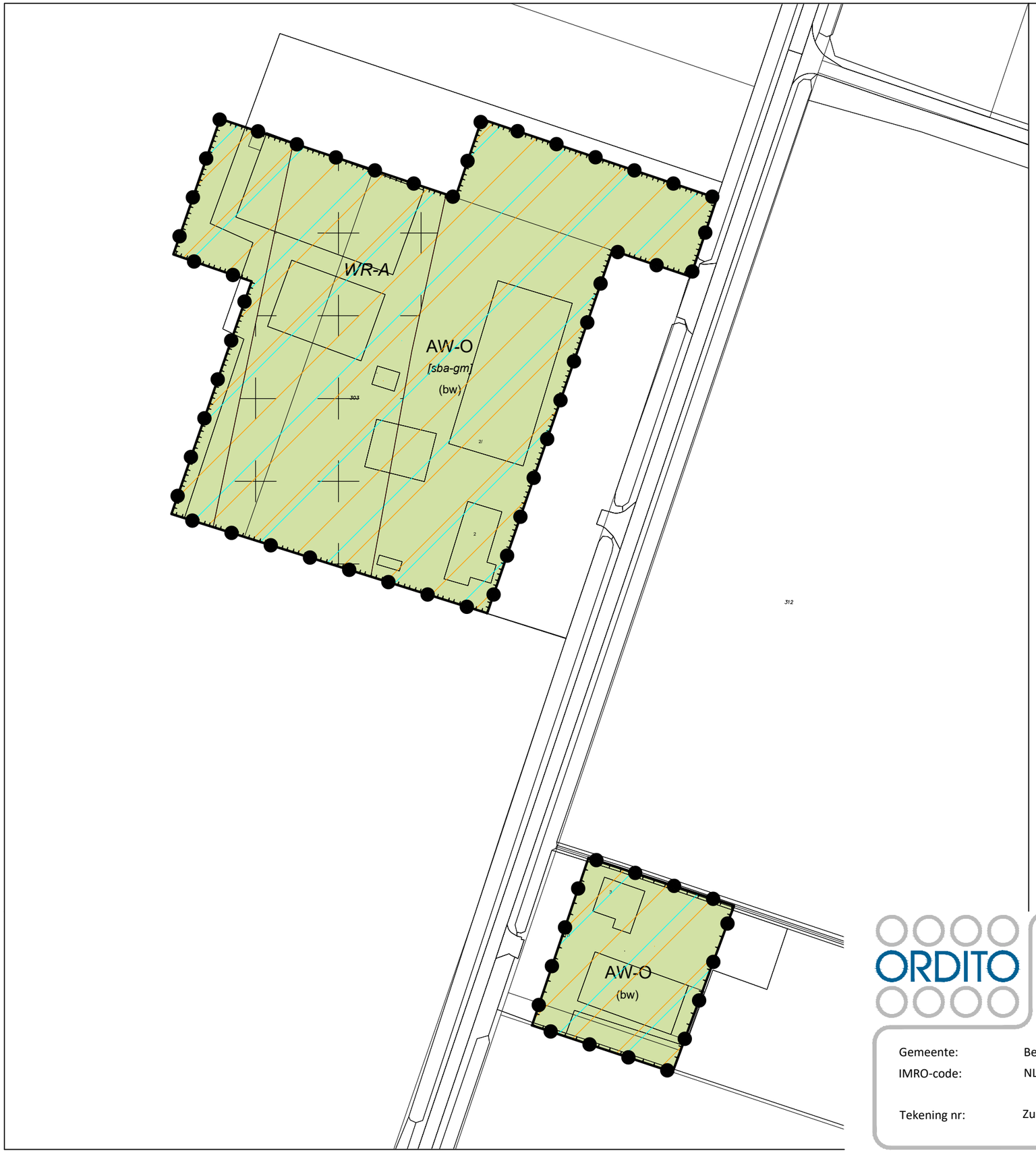
ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zuider Kreekweg 1	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwaanduidingen

[sba-gm] — specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

Bouwvlakken

bouwvlak

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zuider Kreekweg 2 en 3	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

L-W — Leiding - Water

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(cs) — caravanstalling

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

hartlijn leiding - gas

hartlijn leiding - water

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zuider Kreekweg 2b en Tholenseweg 22	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3



LEGENDA

plangebied

Enkelbestemmingen

AW-O — Agrarisch met waarden - Openheid

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie 50dB

vrijwaringszone - radar 15 herwijnen

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

ondergrond

ORDITO

Verbeelding

Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Noord 1e herziening"

ORDITO

Gemeente:	Bergen op Zoom	voorontwerp:	..-..-....	datum:	04-10-2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0748.BP0266-0301	ontwerp:	04-08-2022	getekend:	FH
		vastgesteld:	15-12-2022	schaal:	1:1000
Tekening nr:	Zuider Kreekweg 4	onherroepelijk:	..-..-....	formaat:	A3

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



BIJLAGE 1 STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN



Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m^2;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, Mc Drives)

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven 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:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

BIJLAGE 2 NOTITIE KWALITEITSVERBETERING



Versie 29 mei 2013

Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRO). Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relicten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Deze notitie zal ruimte blijven bieden voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel zal in deze notitie een eenduidige regeling worden opgenomen voor de regio West-Brabant.

In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Daar waar wordt gesproken over de Verordening ruimte wordt bedoeld de Verordening ruimte 2012. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet? Het is inmiddels door ervaringen bekend dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft het noodzakelijk om aan artikel 2.2 te blijven voldoen, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen wel in lijn met de voorliggende *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moeten plaatsvinden*.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen **niets** over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wet op de

ruimtelijke ordening (Wro). Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* in beeld en dan slechts voor het antwoord op de vraag óf en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groen koppeling voor de regio west Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing)
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie 2
- Hoofdstuk 4 Methodiek categorie 3
- Hoofdstuk 5 Taxaties
- Hoofdstuk 6 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 7 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied
- Hoofdstuk 8 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving
- Hoofdstuk 9 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid
- Bijlagen

2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Begrip ruimtelijke ontwikkeling
De Verordening ruimte 2012 definieert het begrip ***ruimtelijke ontwikkeling*** als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist.*

Het begrip is erg ruim omschreven. Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1 Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:
- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingsbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingsbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingsbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingsbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

Daarnaast bestaat er in de regio overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik van gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Kort samengevat:
Artikel 2.2 stelt dat ***elke*** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het “bestaand stedelijk gebied” (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 2.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "***elke*** ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving.

Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- ***Categorie 1:*** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

- ***Categorie 2:*** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

- ***Categorie 3:*** ***Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

In hoofdstuk 7 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Uitleg categorie-indeling:

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist

Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:
a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.
De Verordening ruimte, en daarmee ook artikel 2.2, is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.
In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben
Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.
Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren in omgebouwde bedrijfsgebouwen, bed & breakfast, (o.a. recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

- ***Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is.

Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem, en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1.van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele “zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit”. Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied.
Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.
Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.
In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaats vindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

- ***Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.
De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als

wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3. Methodiek Categorie 2

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerptekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor ‘categorie 3-ontwikkeling’ te worden toegepast.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Omvang landschappelijke inpassing
Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda):

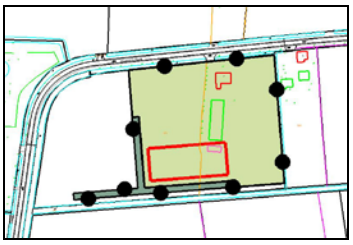
- De lengte van drie zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

Voorbeeld berekening omvang landschappelijke inpassing:
Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m^2 bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouw loods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.
*Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m^2.*

Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 4), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 5 meter breed = 900 m^2. (zie afb. 2). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een waterelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.



Afb. 1: Bestaande situatie

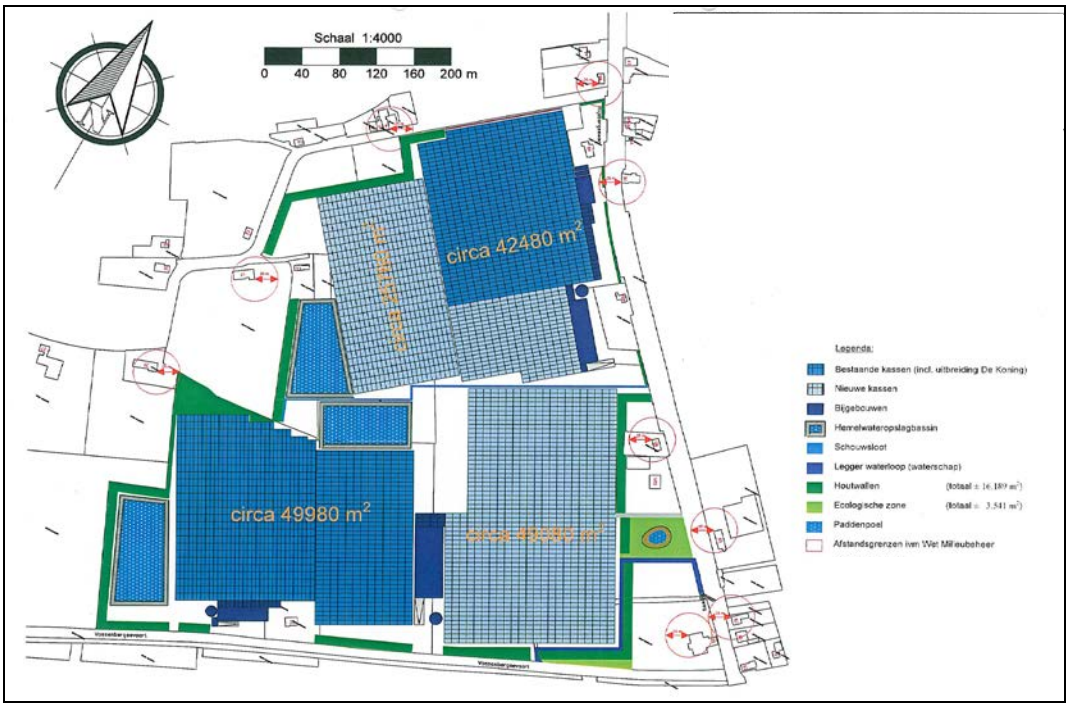


Afb. 2: Nieuwe situatie

Clustering landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven. Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.

Indien één of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.



Afb. 3: Voorbeeld clustering landschappelijke inpassing in Glastuinbouw vestigingsgebied Etten-Leur



Afb. 4: Traditionele landschappelijke inpassing

4. Methodiek Categorie 3

Dit hoofdstuk beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot de categorie 1 en 2 behoren, de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Voorbeeld forfaitaire benadering: uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

- uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare;
- functieverandering: er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5000 m² x € 20 = € 100.000,--;
- Voorstel: 20%, basisinspanning = € 20.000,--

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,--) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

Uitvoering
Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd. Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij de verplichting dat volgens de Verordening ruimte 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer overigens verrekenen met het omrekenbedrag dat voor vergroting van het agrarisch bouwblok is verschuldigd.

Ook kan de initiatiefnemer een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert, dan wel op een andere wijze bijdraagt aan de realisatie ervan.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Voor dit alternatief dient een fonds te worden ingesteld. Door de

inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. In dat verband is de opstelling van een gemeentelijke structuurvisie Landschap noodzakelijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)
De provincie wenst met gemeenten in de RRO's afspraken te maken over de uitvoering van het rood-met-groen. Deze afspraken hebben betrekking op:
- het voeren van (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie;
- eventuele fondsvorming;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning
De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren.

De provincie stelt in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, voorgesteld wordt om deze percentages als regio over te nemen:

- stedelijke uitbreiding:	1% van uitgifteprijs
- uitbreiding bestemming:	20% waardevermeerdering grond
- uitbreiding bebouwing:	20% waardevermeerdering object
- hergebruik VAB woning:	20% waardevermeerdering object
- niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik):	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
- overige ontwikkelingen:	maatwerk

Forfaitaire bedragen/basisinspanning
In de Handreiking zijn enkele voorbeelden uitgewerkt waarbij de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren. Bij vaststelling van de structuurvisie Landschap bestaat de mogelijkheid om deze bedragen en de basisinspanning aan te passen c.q. te wijzigen. Daarvoor zijn mogelijk ervaringscijfers, onder andere uit het RRO, beschikbaar.

Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst
De uitvoering van de (groen)maatregel dient te worden geborgd. Dit impliceert dat een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten waarin met een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Daarnaast is het nodig om ook op een publiekrechtelijke manier de ontwikkeling te borgen, door de inpassing op de verbeelding op te nemen en in de planregels een koppeling te leggen tussen de activiteit en de landschappelijke inpassing.

Hardheidsclausule
Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5. Taxaties

In de methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, wordt gewerkt met een vaste vierkante meterprijs binnen bouwblokken van € 25,-. Deze grondprijs is niet in alle gevallen overeenkomstig de praktijk. Niet alleen gelden er afwijkende grondprijzen binnen de regio, zo worden in het Boomteelt Ontwikkelings Gebied (BOG) in Zundert, andere bedragen betaald dan bijvoorbeeld in het zeeklei gebied rondom Moerdijk. Daarnaast gelden er afwijkende bedragen voor het soort bedrijf dat op een bouwblok is gevestigd. Gesteld kan worden dat voor intensieve veehouderijen, alsmede grondgebonden agrarische bedrijven een hogere vierkante meterprijs geldt dan voor meer ruimte vragende agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, of teelt ondersteunende voorzieningen (TOV).

Om bovengenoemde redenen wordt geadviseerd om geen regionale taxaties uit te laten voeren, maar de taxaties door de gemeenten te (doen) laten uitvoeren. Wel worden in deze notitie twee voorbeelden nader uitgewerkt.

Voorbeeld 1:
Differentiatie voor diverse vormen van agrarische bedrijven (Methode Rucphen):

Agrarische bedrijfsvorm	grondprijs/m^2	Investering/m^2
Veehouderij, land- en tuinbouw	€ 25,-	€ 4,-
Glastuinbouw	€ 15,-	€ 2,-
Teeltondersteunende voorzieningen	€ 9,-	€ 0,80
Grondwaarde buiten bouwblok	€ 5,-	

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

> Glastuinbouwbedrijf breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
> Bruto investering is 15.000 m^2 x € 2,- = € 30.000,-.

Voorbeeld 2:
Staffeling van grondwaarde binnen bouwblok (Voorstel ZLTO):

Landbouwgebied Zuidwest-Brabant		
Kavel grootte (m^2)		Prijs (€/m^2)
van	Tot en met	
0	400	170,50
401	1000	32,00
1001	4500	24,00
4501	7500	14,00
7501		7,50
Grondwaarde buiten bouwblok:		5,00

Zuidwestelijk akkerbouwgebied		
Kavel grootte (m^2)		Prijs (€/m^2)
van	Tot en met	
0	400	121,00
401	1000	22,50
1001	4500	17,00
4501	7500	10,00
7501		5,50
Grondwaarde buiten bouwblok:		4,20

Bron: Taxatiewijzer Grond bij agrarische objecten van de VNG (08-11-2011)

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

> Glastuinbouwbedrijf in Landbouwgebied Zuidwest-Brabant breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
> Uitbreiding bouwblok boven 7.500 m^2. Waardevermeerdering is € 7,50 - € 5,00 = € 2,50.
> Investering per vierkante meter is 20% van € 2,50 = € 0,50.
> Bruto investering: 15.000 m^2 x € 0,50 = € 7.500,-

Conclusie:
De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden bevoordeeld ten opzichte van kleinere uitbreidingen die in categorie 2 van deze notitie vallen. Dit is niet in de geest van deze notitie, waar ontwikkelingen in categorie 2 minder ruimtelijke impact hebben en relatief een minder zware landschappelijke investering hoeven te doen. De lage waarde voor investering in landschappelijke kwaliteit zorgt voor onvoldoende landschappelijke inpassing en maakt het afkopen van de investering aantrekkelijker dan het uitvoeren van compenserende maatregelen. Voorgesteld wordt om de staffelingsmethode niet te hanteren.

6. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:
a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

a. Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen
Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.
Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 2.2 verordening ruimte) geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik
Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.
Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

d. Cultuurhistorie en archeologie
Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen
Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (zie memo inzake rood-voor-groen koppeling).

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken
Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's
De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingszones**.** Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

7. Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

De in hoofdstuk 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

Categorie 1: ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

GENERIEK:

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);

- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2 – 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningvrij zijn;

- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);

- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;

- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;

- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;

- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de *Boerderijenstichting*, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

<u>Categorie 1:</u> ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

<u>SPECIFIEK:</u>

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;

- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);

- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte);

- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud, of oppervlakte;

- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;

- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;

- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);

- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;

- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;

- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als ‘plattelandswoning’;

- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

- Een inpandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;

- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene

landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

- **Categorie 2:** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

  - Voor zover de locatie gelegen is in het **agrarisch gebied**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

  - Voor zover de locatie gelegen is in de **groenblauwe mantel**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwblok en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;

  - Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha. waarbij 10% van het bouwblok wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;

  - Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel **agrarisch gebied**, als de **groenblauwe mantel**;

  - Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

  - Alle boomteelt ontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied[1], tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

  - Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw[2], tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);

  - Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan[3], tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;

  - Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

  - Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);

  - Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;

  - Minicampings(o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is

[1] Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwblok, een minimale eindbreedte van 6 meter en een minimale eindhoogte van 5 meter op perceelsniveau te worden gerealiseerd. Indien er geen goede landschappelijke inpassing op perceelsniveau zoals hierboven kan worden gegarandeerd valt de ontwikkeling alsnog in categorie 3.

[2] Zie voetnoot 1

[3] Zie voetnoot 1

Bijlage 6.2

Evaluatie afsprakenkader "kwaliteitsverbetering landschap in de regio West-Brabant"

1. *Aanleiding:*

Op 26 juni 2013 heeft u als RRO ingestemd met de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" (regionaal afsprakenkader). Zowel vanuit de regio West-Brabant als vanuit de provincie bestond na een jaar behoefte om (de toepassing van) het afsprakenkader te evalueren.
Deze evaluatie is uitgevoerd door een evaluatieteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten Rucphen, Etten-Leur en Moerdijk, provincie en Regio West-Brabant. De 17 deelnemende gemeenten, Brabants Landschap, waterschap Brabantse Delta en de ZLTO ontvingen een vragenlijst en een verzoek om casussen aan te leveren. 13 gemeenten en waterschap Brabantse Delta hebben de gevraagde input geleverd. Ook de werkgroep landschap heeft input gegeven. Van de mogelijkheid om de input mondeling toe te lichten aan het evaluatieteam is geen gebruik gemaakt. De gemeente Steenbergen heeft het afsprakenkader niet onderschreven en is niet benaderd voor deze evaluatie.

Een conceptrapport met evaluatieresultaten is besproken in

- de projectgroep kwaliteitsverbetering landschap op 1 oktober 2014
- het contactambtenarenoverleg Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen op 2 oktober 2014
- het RIAT op 8 oktober 2014
- het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen op 28 oktober 2014
- het RIAT op 26 november 2014

De definitieve versie van dit rapport, inclusief voorstellen, wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 18 december 2014.

De evaluatie-uitkomsten leiden tot onderstaande resultaten en voorstellen.

2. *Resultaten*

De evaluatie is enerzijds uitgevoerd aan de hand van een aantal algemene vragen over de borging, uitvoering en monitoring van kwaliteitsverbetering en anderzijds aan de hand van door de gemeenten aangeleverde positieve en minder positieve casussen. Hieronder staan de resultaten, aanbevelingen en voorstellen weergegeven.

3. *Aandachtspunten vanuit de algemene vragen (bijlage 2: excel overzicht)*

a) monitoring, het borgingsprincipe en de concrete invulling van de kwaliteitsverbetering

Het werken met het afsprakenkader is nog maar ruim een jaar oud. Gezien het geringe aantal ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen periode, en de korte termijn, is het lastig om voor sommige aspecten - zoals monitoring - conclusies te trekken. Deze heeft nog niet plaatsgevonden.
De wijze waarop de kwaliteitsverbetering is geborgd, verschilt per gemeente. Voor de meeste gemeenten geldt dat deze in de structuurvisie is opgenomen; daarnaast maakt het principe van kwaliteitsverbetering onderdeel uit van recente bestemmingsplannen buitengebied. Bij een beperkt

aantal gemeenten (Woensdrecht, Woudrichem, Zundert) wordt kwaliteitsverbetering bij elk individueel plan bezien, zonder overkoepelende visie of bestemmingsplanbepalingen.
Eventuele handhaving is pas mogelijk zodra de borging goed is geregeld.
In de meeste gevallen wordt de kwaliteitsverbetering fysiek ingevuld.
Aanbeveling: Opnemen van de kwaliteitsverbetering in structuurvisie of overige plannen verdient duidelijk de voorkeur boven individuele beoordeling.

Voorstellen:

- om een beter beeld te krijgen van de invulling en de uitvoering van de kwaliteitsverbetering evaluatie en monitoring komende jaren voortzetten.

- In het afsprakenkader bovenstaande mogelijkheden als voorbeeld opnemen (bijlage 1.5).

4. *Aandachtspunten vanuit de casussen (opgenomen in bijlage 3)*

b) Categorie-indeling 2/3

Gemeenten zijn van mening dat een beperkte ontwikkeling die strikt gezien tot categorie 3 behoort, als categorie 2 ingevuld kan worden wanneer deze relatief weinig ruimtelijke invloed heeft op/in de omgeving, terwijl de provincie sneller vasthoudt aan de categorie-indeling. Dit leidt tot (soms) onnodige discussie. De regio pleit voor meer maatwerk.

Voorstel:

Uitzonderingen, waarbij dus geen landschappelijke inpassing plaats hoeft te vinden, zijn limitatief opgesomd (categorie 1). De toepassing van deze categorie levert in de praktijk geen onduidelijkheden op.

Om meer maatwerk mogelijk te maken zal in het afsprakenkader beter worden benadrukt dat categorie 2 een niet-limitatieve lijst van ruimtelijke ontwikkelingen is. Dat geeft gemeenten meer ruimte voor een goede landschappelijke inpassing bij concrete ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed op de omgeving. Aan categorie 2 worden de volgende voorwaarden gesteld. In de eerste plaats dient het plan gepaard te gaan met een degelijke onderbouwing, waarin de ontwikkeling en de impact van deze ontwikkeling op de omgeving goed beschreven en inzichtelijk wordt gemaakt. Daarnaast dient het plan te voorzien in een degelijk landschappelijk inpassingplan , waarbij landschaps- en groenelementen voldoen aan de STIKA-normen (bijlage 1.4) voor wat betreft minimale maatvoering. Deze voorwaarden worden nadrukkelijk in het afsprakenkader opgenomen.

Voorstel: in het afsprakenkader de omschrijving en toepassing van en voorwaarden bij de categorie-indelingaanvullen en de STIKA- normen van toepassing verklaren.

c) Berekening van waardevermindering

Wordt bij waardevermindering 20% (net zoals bij waardevermeerdering) of 100% berekend? Hierover is bij een enkele gemeente onduidelijkheid. In principe wordt in een (meerwaarde)berekening bij bestemmingswijziging waar bestemmingsverlies optreedt 20% gehanteerd, net zoals bij bestemmingswijziging waar bestemmingswinst optreedt ook 20% hiervan wordt gehanteerd. Uiteraard kunnen bij een bestemmingswijziging naar Natuur of Landschapselement, wanneer deze gepaard gaat

met de aanleg van het natuur- of landschapselementen, de kosten van aanleg en onderhoud worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel: In het afsprakenkader duidelijker neerzetten hoe om te gaan met waardevermindering.

d) Kwaliteitsverbetering binnen stedelijke ontwikkeling

Kan kwaliteitsverbetering van het landschap ook ingevuld worden in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij een concrete stedelijke invulling? Groenstructuren en andere groenvoorzieningen binnen een woningbouwontwikkeling in een stedelijk zoekgebied, maken onderdeel uit van de landschappelijke inrichting van het stedenbouwkundige plan. Deze kunnen niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap, temeer nog daar het woongebied onderdeel uit gaat maken van het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft dus geen betrekking op de waarden en kwaliteiten in het buitengebied.

Voorstel: verduidelijken in tekst afsprakenkader dat kwaliteitsverbetering van het landschap ten goede moet komen aan het landschap/buitengebied.

e) Invulling van kwaliteitsverbetering

Aan de hand van een concrete casus is de vraag wat wel en niet als investering in of kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden beschouwd. Aan kwaliteitsverbetering kan op meerdere manieren invulling gegeven worden. In het afsprakenkader wordt dit ook beschreven, maar op basis van deze reactie zal dit nog wat explicieter gemaakt worden. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Kosten die gemaakt worden voor onderzoeken en werkzaamheden, bijvoorbeeld op het gebied van archeologie, die op wettelijke basis al plaats moeten vinden, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering moet altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Derhalve kunnen milieutechnische aspecten ook niet worden beschouwd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel: verduidelijken van invulling kwaliteitsverbetering in afsprakenkader.

f) Tips en aanbevelingen

- Een goede onderbouwing van de plannen is van essentieel belang in de communicatie tussen provincie en gemeenten

- Het waterschap meer betrekken bij de concrete invulling van de watergerelateerde opgaven geeft goede resultaten

g) Succesfactoren kwaliteitsverbetering

- Duidelijkheid vooraf bij initiatiefnemer door het afsprakenkader
- Gezamenlijke, wederzijdse inspanning door initiatiefnemers, bureaus en andere betrokkenen

h) Ambthalve aanpassingen

Een aantal in de notitie opgenomen voorbeelden, rekenvoorbeelden en toelichtende passages blijken de notitie slechter leesbaar / onoverzichtelijker te maken. Sommige voorbeelden blijken verwarrend te werken.

Voorstel: verplaatsen van een aantal voorbeelden en toelichtende passages naar een voorbeeldenboek, waarin ook de aangeleverde casussen (bijlage 3) worden opgenomen. In de periode van januari t/m maart 2015 het voorbeeldenboek (al dan niet in digitale vorm) laten samenstellen en beschikbaar stellen door het evaluatieteam.

5. Overige onderwerpen:

Het gemeentelijk groenfonds kan ingezet worden om projecten en doelstellingen uit het STIKA te behalen en realiseren. Dat heeft zelfs de voorkeur omdat het ontwikkelingen betreft die breed gedragen worden en die zonder meer een positieve bijdrage aan het landschap leveren. Gelden die in het kader van de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' in het gemeentelijk groenfonds worden gestort, kunnen niet ingezet voor cofinanciering voor het STIKA vanuit de gemeente.

Rijksinpassingplannen (bijvoorbeeld Zuid-West 380KV): het Rijk is niet gehouden aan de Verordening ruimte; deze is rechtstreeks bindend voor gemeenten. De provincie en betrokken gemeenten zullen evenwel in gesprek gaan met het Rijk, omdat zij van mening zijn dat ook hierbij investering in het landschap een leidend principe zou moeten zijn. Zoals gezegd, valt dat juridisch niet af te dwingen.

Voorstel: bij Rijksinpassingsplannen zo goed mogelijk in gesprek blijven met het Rijk.

BIJLAGE 3 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN



Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	**Niet toegestane bedrijven c.q bedrijfsactiviteiten** (voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald)
- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders genoemd o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar B bodemverontreiniging C continu D divers L luchtverontreiniging R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing) V Vuurwerkbesluit van toepassing Zonering op basis van Wet geluidhinder	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1); - buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1); dansscholen (SBI-code 9234.1); - bioscopen (SBI-code 9213); - theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232); - recreatiecentra, vaste kermis e.d. (SBI-code 9233); - muziek- en balletscholen (SBI-code 9234); - bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (SBI-codes 9251, 9252); - dierentuinen (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1); - sporthallen (SBI-code 9261.2); - bowlingcentra (SBI-code 9261.2); - overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2); - stadions en open-lucht-ijsbanen (SBI-code 9261.2); - maneges (SBI-code 9261.2); - tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2); - veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2); - golfbanen (SBI-code 9261.2); - kunstskibanen (SBI-code 9261.2); - schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262); - autocircuits, motorcrossterreinen e.d. (SBI-code 9262); - sportscholen, gymnastiekzalen (SBI-code 9262); - jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262); - casino's (SBI-code 9271); - amusementshallen (SBI-code 9272.1); - modelvliegtuig-velden (SBI-code 9272.2);

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
01	**01**	**-**	**Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0113	5	– champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2
0112	0163	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	3.2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:	
0122	0143	1	– paardenfokkerijen	3.1
0122	0145	2	– overige graasdieren	3.1
0123	0146		Fokken en houden van varkens	4.1
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:	
0124	0147	1	– legkippen	4.1
0124	0147	2	– opfokkippen en mestkuikens	4.1
0124	0147	3	– eenden en ganzen	4.1
0124	0147	4	– overig pluimvee	3.2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	1	– nertsen en vossen	4.1
0125	0149	2	– konijnen	3.2
0125	0149	3	– huisdieren	3.1
0125	0149	4	– maden, wormen e.d.	3.2
0125	0149	5	– bijen	2
0125	0149	6	– overige dieren	2
0130	0150		Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	3.2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	1	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	3.1
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	2
014	016	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
02	**02**	**-**	**Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw**	
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**-**	**Visserij- en visteeltbedrijven**	
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	1	– oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
0502	032	2	– visteeltbedrijven	3.1
10	**08**	**-**	**Turfwinning**	
103	089		Turfwinningbedrijven	3.2
11	**06**	**-**	**Aardolie- en aardgaswinning**	
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:	
111	061	1	– aardoliewinputten	4.1
14	**08**	**-**	**Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.**	
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	0812	1	– algemeen	4.1
144	0893		Zoutwinningbedrijven	3.2
15	**10, 11**	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	– melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	– melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	– overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2
1552	1052	2	– consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	– p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	– p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	– p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	– p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	– drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	– mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	– mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	3.2
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	4	– Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	– Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	3.2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	– theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	– p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m				
1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**-**	**Verwerking van tabak**	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**-**	**Vervaardiging van textiel**	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	**15**	**-**	**Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)**	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
20	**16**	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**-**	**Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren**	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproduktie van opgenomen media**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**-**	**Aardolie-/steenkoolverwerk. ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen**	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
24	**20**	**-**	**Vervaardiging van chemische produkten**	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2413	2012	2	– vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**-**	**Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof**	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m^2	3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m^2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	– zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	– met fenolharsen	4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	**23**	**-**	**Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten**	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	– glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	– glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	– p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	– p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	– asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**-**	**Vervaardiging van metalen**	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	– p.o. < 2.000 m^2	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
28	**25, 31**	**-**	**Vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)**	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
281	251, 331	1	– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m^2	3.1
281	251, 331	2	– in open lucht, p.o. < 2.000 m^2	4.1
281	251, 331	3	– in open lucht, p.o. >= 2.000 m^2	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	– p.o. < 2.000 m^2	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m^2	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	– metaalharden	3.2
2851	2561, 3311	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	– scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	– anodiseren, eloxeren	3.2
2851	2561, 3311	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	– emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m^2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	– p.o. < 2.000 m2	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van machines en apparaten**	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	– p.o. < 2.000 m^2	3.2
29	27, 28, 33	2	– p.o. >= 2.000 m^2	4.1
29	28, 33	3	– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
31	**26, 27, 33**	**-**	**Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.**	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32	**26, 33**	**-**	**Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh.**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	**26, 32, 33**	**-**	**Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten**	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	**29**		**Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers**	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m^2	4.1
341	291	2	– p.o. >= 10.000 m^2	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**-**	**Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)**	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	– algemeen	3.2
352	302, 317	2	– met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	– zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	**31**	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
37	**38**	**-**	**Voorbereiding tot recycling**	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	383202	A1	– v.c. < 100.000 t/j	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**-**	**Produktie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water**	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	– 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4	– 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1	– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1	– stadsverwarming	3.2
40	35	E2	– blokverwarming	2
40	35	F0	windmolens:	
40	35	F1	– wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2	– wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3	– wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**-**	**Winning en distributie van water**	
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
41	36	B2	– 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	– >= 15 MW	4.2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
45	**41, 42, 43**	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
45	41, 42, 43	1	– bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	**45, 47**	**-**	**Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations**	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
505	473	0	Benzineservisestations:	
505	473	1	– met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
505	473	2	– met LPG < 1000 m^3/jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
51	**46**	**-**	**Groothandel en handelsbemiddeling**	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m^3	4.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m^2	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m²	3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	4677	1	– autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
5157.2/3	4677	1	– overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
60	**49**	**-**	**Vervoer over land**	
601	491, 492	0	Spoorwegen:	
601	491, 492	1	– stations	3.2
601	491, 492	2	– rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
6024	494	1	– Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**-**	**Vervoer over water / door de lucht**	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**-**	**Dienstverlening t.b.v. het vervoer**	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	– stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	1	– containers	4.2
6311.2	52242	10	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	– stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	– ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
6311.2	52242	5	– granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	– steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B1	– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	**77**	**-**	**Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	**72**	**-**	**Speur- en ontwikkelingswerk**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	**63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82**	**-**	**Overige zakelijke dienstverlening**	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	**84**	**-**	**Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen**	
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
90	**37, 38, 39**	**-**	**Milieudienstverlening**	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	– < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	– 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	– kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	– pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	– oplosmiddelterugwinning	3.2
9002.2	382	A6	– afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C1	– niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	4.2
9002.2	382	C3	– belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	– belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	– GFT in gesloten gebouw	4.1
93	**96**	**-**	**Overige dienstverlening**	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	96032	3	– crematoria	3.2

BIJLAGE 4 OVERZICHT CULTUURHISTORISCHE WAARDEN



Bijlage 3 Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied (Bijlagen behorend bij de artikelen ‘Waarde Cultuurhistorie – 1’ en ‘Waarde cultuurhistorie – 2’)

Overzicht cultuurhistorische waarden in het plangebied
(Bijlagen behorend bij de artikelen 'Waarde Cultuurhistorie – 1' en 'Waarde cultuurhistorie – 2')

Cultuurhistorisch vlak
Diverse gronden binnen het plangebied maken onderdeel uit van een tweetal cultuurhistorische landschappen zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte, te weten 'Brabantse Wal' (betreft het merendeel van het plangebied) respectievelijk 'Zuiderwaterlinie bij Steenbergen' (in het noordoostelijk deel van het plangebied).

Binnen het cultuurhistorisch landschap 'Brabantse Wal' zijn in het plangebied een aantal historische vlakken aangeduid, te weten ' 'Bremberg en Spinolaberg' ten westen van de kern Halsteren, t Halsters Laag en de zeekleipolders.
Rondom de Spinolaberg is een complex van kleinschalige bouwlanden gelegen met veel heggen, houtsingels en bosjes. Dit besloten landschap vormt een contrast met het open landschap van de historische Oud Beijmoerpolder en Nieuw Beijmoerpolder, die later opnieuw zijn ingedijkt.

Brabantse Wal

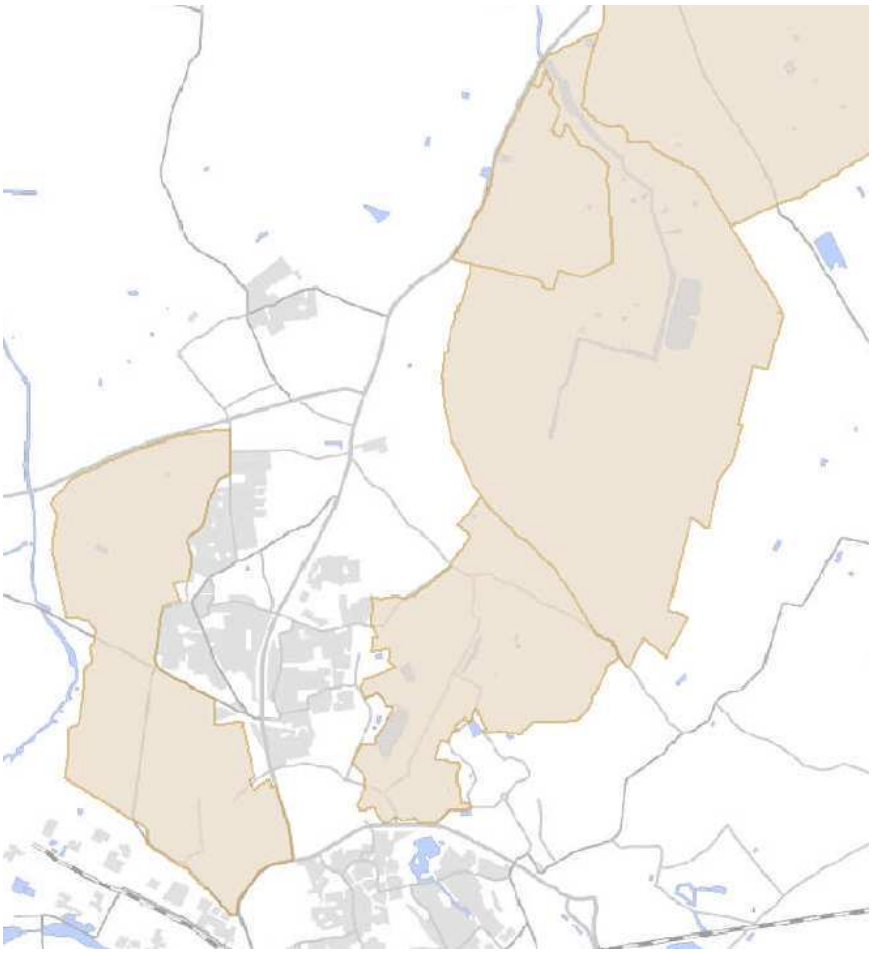
Cultuurhistorisch belang Verschillende aspecten dragen bij aan de cultuurhistorische betekenis. In de eerste plaats het oude agrarische landschap, met akkercomplexen,graslanden en heidevelden. In de tweede plaats verlenen de landgoederen en buitenplaatsen het gebied een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ten derde wordt het gebied gekenmerkt door de verdedigingswerken tussen Steenbergen en Bergen op Zoom, onderdeel van de Zuidwaterlinie. Tenslotte is De Brabantse Wal één van de Belvederegebieden, die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle van Nederland.

Essentiële aspecten In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:
- Brabantse Wal
- Zuidwaterlinie bij Steenbergen

Dragende structuren in de regio zijn:
- De kleinschaligheid
- De vele landgoederen en buitenplaatsen
- De verdedigingwerken tussen Bergen op Zoom en Steenbergen.
- De Zoom

Beschrijving
De Brabantse Wal was lang een hoge zandrug te midden van veenmoerassen, die ten westen, noorden en oosten van de rug lagen. Door veenwinning en afslag van de zee door overstromingen zijn de venen aan de west- en noordkant verdwenen. Later zijn hier de huidige zeekleigronden afgezet. Het veengebied ten oosten van de Wal is vrijwel geheel afgegraven ten behoeve van de turfwinning.
De Brabantse Wal is geomorfologisch zeer bijzonder vanwege het macroreliëf. Vooral aan de westzijde is het hoogte verschil van ca 20m tussen de wal en het ernaast gelegen kleigebied een belangrijk ruimtelijk kenmerk. De overgang naar het landschap ten oosten van de wal is meer geleidelijk.

Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote verscheidenheid aan bossen:parkbos, productiebos, doorgeschoten hakhout en dennenbossen om zandverschuivingen te fixeren. Veel van de bossen maken deel uit van landgoederen. Al in het begin van de zestiende eeuw zijn landgoedbossen aangelegd. De afwisseling aan bossen en lanen heeft geleid tot een kleinschaliger besloten landschap van steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, plantages met loof- en naaldhout, vennen, woeste gronden met heidevelden en verstuivingen. De landbouw op de Brabantse Wal is kleinschalig en versnipperd, waardoor het in landbouwkundig opzicht geen belangrijk gebied is. Er zijn enkele intensief gebruikte graslandgebieden in kwelzones met rundveebedrijven en akkerbouw.



Uitsnede cultuurhistorische vlakken

Binnen het cultuurhistorisch landschap 'Zuiderwaterlinie bij Steenbergen' geldt een tweetal historische vlakken aangeduid, te weten 'het Halstersche laag' en iets noordelijker gelegen 'landgoed Dassenberg'. Het landgoed Dassenberg ligt echter buiten het plangebied. Het Halstersche laag, gelegen binnen het plangebied, is een drassige laagte aan de oostkant van de Brabantse Wal, die functioneerde als inundatiegebied. Hieronder wordt de karakteristieken van het Halstersche Laag, Bremberg en Spinolaberg en de zeekleipolders beschreven.

Halstersche Laag

Gemeente(n)	Bergen op Zoom
Ligging	Ten oosten van Oude Molen bij Halsteren
Strategie	Planologische bescherming van de waarden/kenmerken

Waarde/ kenmerken

- De zichtrelatie met Fort De Roovere
- De samenhang tussen de terreingesteldheid en de inrichting en het bodemgebruik. De ligging, in een laagje tussen Herelsche Heide en de uitloper van de Brabantse Wal, had tot gevolg dat het gebied van nature kletsnat was. Hieraan herinneren de broekbossen en natte graslanden.
- De openheid
- Het Oudlandse Dijkje
- De contouren van de Slikredoute
- De natte graslanden en broekbossen
- De zeer smalle strokenpercelering

Beschrijving
Algemeen

Het Halstersche Laag is een drassig laagte aan de oostkantvan de Brabantse Wal, die als inundatiegebied een belangrijk onderdeel vormde van de verdedigingslinie Bergen op Zoom-Steenbergen.

Specifiek
Het Halstersche Laag of Het Laag is een voormalig veengebied in de laagte tussen Halsteren en Heerle. Het is nu een laag moerassig gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit natte graslanden en natte beemdgronden met struweelbeplanting en broek bosjes. Waarschijnlijk is het Halstersche Laag de oudste grootschalige veenwinning in West-Brabant. Willem, schout van Yzendijke, is de vroegst bekende Vlaamse moerkoper die in 1263 in het Halstersche laag 252 hectare moer aankocht. Het Laag heette in die tijd dan ook Yzendijk net als het turfhoofd dat op het einde van de Vlaminkvaart (thans de Ligne of Bergsche water) was gelegen. Vanaf 1584 is het gebied gebruikt als Inundatieterrein, tussen 1628 en 1916 was het onderdeel van de verdedigingslinie Bergen op Zoom-Steenbergen en de Zuidwaterlinie. Om het gebied onder water te zetten werd zeewater via Benedensas en Steenbergen binnengelaten of water uit de Zoom naar het noorden geleid via de Ligne of Het Bergsche Water. De Lignewal, tussen de forten De Roovere en Pinssen, is in 1784 doorgetrokken tot de Slikredoute ten oosten van Klutsdorp. Deze redoute is nog zichtbaar in de percelering. In het noordoosten van het gebied vormde het Oudlands Dijkje de grens van het inundatiegebied. Tot omstreeks 1900 heeft met name aan de westelijke rand van het gebied kleinschalige turfwinning in veenputten plaats gevonden. Van deze turfwinning zelf zijn geen sporen overgebleven. De herinnering aan het vroegere moeras wordt in stand gehouden door de natte graslanden, plaatselijk bestaand uit zeer smalle strookvormige percelen en broekbossen. Het open polderland, waarin de akkerbouw overheerst, gaat in het zuiden, waar de pleistocene dekzanden aan de oppervlakte komen, geleidelijk over in een meer besloten landschap.
De grote open ruimte in de polders worden begrensd door bomenrijen op dijken, erfbeplanting bij boerderijen en de dichtere begroeiing van grienden en andere hakhoutbosjes. Op de buitendijkse gronden herinneren uitgebreide wilgenopstanden aan de vroegere griendcultuur, die hier tot in het begin van de twintigste eeuw van belang is geweest. Het gebied heeft een uitgesproken agrarisch karakter, de steden en dorpen zijn bescheiden van omvang gebleven en de enige duidelijke stedelijke invloed is het omvangrijke industriegebied van Moerdijk.

De militaire geschiedenis heeft een belangrijk stempel op de regio gedrukt. Enkele jaren na het begin van de Tachtigjarige Oorlog werden de polders van Fijnaart, Groote Polder en De Ruigenhil door de Geuzen bezet en werd een begin gemaakt met de aanleg van verdedigingswerken. De vestingwerken van Willemstad en Klundert, de forten en inundatiegebieden waren onderdeel van de Zuidwaterlinie. In de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers de verdedigingswerken aangelegd als onderdeel van de Atlantikwall.

De strategische ligging aan hoofdinfrastructuur tussen Rotterdam en Antwerpen heeft in de afgelopen decennia geresulteerd in enkele grootschalige ontwikkelingen in het open polderlandschap: het petrochemische industrietrein Moerdijk aan de maas; het industrieterrein Dintelmond en de Suikerfabriek aan de Dintel met bijbehorende havens; glastuinbouw ten westen van Steenbergen en de omgeving van Made; drinkwaterbekkens in de Biesbosch; een zware infrastructuurbundel van A16, spoor en HSL, voor de verbinding tussen Randstand en Vlaanderen. De Volkeraksluizen, de Philipsdam en de Moerdijkbrug zijn toonbeelden van de moderne tijd. Ondanks deze ontwikkelingen heeft een groot deel van het zeekleigebied het open karakter behouden. Nieuwe ontwikkelingen zetten de openheid voor het deltalandschap onder druk. Het zeekleigebied is grotendeels primair landbouwgebied met een krachtige landschappelijke uitstraling. De Biesbosch is een uniek cultuur- en natuurgebied met internationale allure.

Bremberg en Spinolaberg.

Gemeente Bergen op Zoom.
Ligging: Ten westen van Halsteren.
Landschap: Brabantse Wal.
Strategie: Planologische bescherming van de waarden/kenmerken.

Waarden/Kenmerken:

- De zichtrelatie tussen de polders en de aangrenzende delen van de Brabantse Wal.
- Het contrast tussen de openheid in de polders en de beslotenheid van de hogere delen van het terrein.
- De strokenpercelering in de Oud Beijmoerpolder.
- De Nieuw Beijmoerpolder.
- De kreekrestanten.
- De Boomdijk.
- Het Lange Water.
- De bosjes en houtsingels op de hogere delen.
- De groepschuilplaatsen.

Beschrijving:

Algemeen
Bremberg en Spinolaberg zijn agrarische gebieden op de westflank van de Brabantse wal, met bouw- en grasland, verspreide boerderijen, relicten van perceelrandbegroeiing en de restanten van een vestingwerk.

Specifiek
De Spinolaberg is een opvallende heuvel die bijna 10 meter boven de polders ten westen ervan uitsteekt. Het bestaat uit een complex kleinschalige bouwlanden met veel heggen, houtsingels en bosjes en heeft daardoor een besloten karakter.
De 'berg' dankt haar naam aan de Spaanse veldheer Spinola die er in 1622 zijn legerkamp had opgeslagen. De beslotenheid en de kleinschalige percelering van de Spinolaberg staan in contract met het aangrenzende open landschap van de polders. De Oud Beijmoerpolder dateert 1319, de Nieuw Beijmoerpolder uit 1445.
Na overstromingen zijn beide polders opnieuw bedijkt in 1609. De Auvergnepolder werd bedijkt in 1693. Er is een belangrijke zichtrelatie tussen de polders en de hogere gronden van de Wal. Langs de Boomdijk staan enkele gewapend betonnen groepsschuilplaatsen, een infanteriesteunpunt uit de Eerste Wereldoorlog. Ten zuiden en ten noorden van dit steunpunt lagen soortgelijke steunpunten. Ze maken deel uit van een verdedigingslinie die de weg Tholen- Halsteren verdedigde tegen een mogelijke Britse inval via Zeeland. De voorgelegen polders waren voorbereid voor inundatie. Gezamenlijk vormden ze het noordelijke gedeelte van de Stelling West Noord-Brabant.

Zeekleipolders

Ligging: Brabant van de klei(Auvergneploder en Oud Glymespolder)

Cultuurhistorisch belang
De regio bestaat uit een rijk geschakeerd open polderlandschap waarin de omgang met het water en de strijd met de zee nog duidelijk af te lezen is. Dit komt tot uiting in het patroon van de dijken, de (voormalige) kreken en de verschillen tussen de polders en de onbedijkte gorzen. Het landschap is in hoge mate bepaald, ingericht en vormgegeven door de mens. Bij Willemstad en Klundert ligt een cultuurhistorisch waardevol militair landschap, onderdeel van de Zuidwaterlinie. De Biesbosch (Nationaal Landschap) is een uniek zoetwatergetijdengebied met kleine polders, kreken en onbedijkte slikken en schorren. Kenmerkend zijn de eendenkooien en grienden.

Essentiele aspecten
In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen

- De dijken
- De polder met een overwegend rationele percelering
- De kreken, kreekrestanten en uitwateringssluizen
- De verdedigingswerken
- De grienden

Beschrijving
Het zeekleigebied ligt op de overgang van het dekzandplateau naar het Zuidwest-Nederlandse deltagebied. De bodem bestaat uit zeeklei. In het zuiden komen pleistocene dekzanden aan de oppervlakte. Het zeekleigebied wordt doorsneden door Mark, Dintel en Vliet en diverse kreken, met name in de Biesbosch. Buitendijks en bij de Biesbosch liggen onbedijkte slikken en schorren.

Nadat veel cultuurland door overstromingen in de vijftiende eeuw verloren was gegaan is het gebied geleidelijk door de mens op de zee heroverd. Dit is niet alleen te zien aan de rechte wegen en de verkaveling van het landelijk gebied, maar ook in de vorm van de dorpen. De percelering is over het algemeen rationeel met grote blokvormige of strookvormige percelen, veelal tot stand gekomen door plantmatige ontginningen. Op tal van plaatsen wordt dit regelmatige patroon doorsneden door restanten van kreken die bij de bedijking binnendijkt zijn en daarna een functie in het afwateringsstelsel hebben gekregen. De laaggelegen stroken land langs de kreken zijn vaak in gebruik als grasland. Veel kreken vertonen een hoekig tracé, ontstaan doordat bij overstromingen oude waterlopen door de getijdenwerking in kreken werden veranderd. Er worden maatregelen uitgevoerd om de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis te vergroten, bijvoorbeeld door het beter beleefbaar maken van de verdedigingswerken bij Bergen op Zoom en Halsteren.

Betreffende gronden, die in agrarisch gebruik zijn en in de Verordening ruimte vallen binnen het agrarisch gebied, maar tevens onderdeel uitmaken van een cultuurhistorisch vlak zijn voorzien van de gebiedsbestemming **Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en landschap danwel Agrarisch met waarden – Cultuurhistorie en openheid**. De kleinschalige landbouw blijft de drager van het gebied, maar er is tevens ruimte voor verbreding met andere economische functies.

Gronden met de nadere aanduiding ***'Cultuurhistorie en landschap'*** betreffen gronden, die onderdeel uitmaken van een historisch, kleinschalig en besloten (zand)landschap. Het betreft het zogeheten coulisselandschap van de Brabantse Wal. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet, mits het besloten, historisch karakter niet wordt aangetast. Binnen dit landschap is ook de kenmerkende steilrand van de Brabantse Wal gesitueerd.

Gronden met de nadere aanduiding ***'Cultuurhistorie en openheid'*** betreffen laaggronden, die onderdeel uitmaken van een historisch, open (klei)landschap. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet, mits het open, historisch karakter niet wordt aangetast.

Betreffende gronden zijn voorzien van een aanvullend beschermingsregeling d.m.v. een extra bepaling in het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiermee kunnen bepaalde bodemingrepen en werkzaamheden nader worden getoetst aan eventuele effecten op de omgeving.

BIJLAGE 5 INRICHTINGSPLAN RUIGE VELDEN 17B



ZLTO

Retour: 5201AC100
AANTEKENEN
Aan het College van B&W
Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Datum
1 maart 2013
Onderwerp
Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan buitengebied
Contact
073-217 3581
Jos.commissaris@zlto.nl

Kenmerk
JCO2702013

Geachte College,

Namens cliënt, Ruigevelden 17b te 4664 RG Lepelstraat, wil ik reageren op het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente Bergen op Zoom, wat nu ter inzage ligt. Cliënt heeft een varkenshouderij en zorgboerderij aan Ruigevelden 17 b en daarnaast nog de bedrijfslocatie met zorgactiviteiten op Ruigevelden 19. Per locatie zullen enkele specifieke zaken worden aangehaald en daarnaast nog enkele algemene.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven waar beide locaties op zijn weergegeven.



Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch

Ruigevelden 19
Voor deze locatie zijn de bestemmingen 'al' en 'iv' toegekend aan het bouwblok. Op deze locatie is ook een zorgtak aanwezig. De woning wordt namelijk gebruikt door mensen met een verstandelijke beperking, die daar onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast is er op deze locatie ook sprake van dagbesteding, waarvoor een extra aanduiding noodzakelijk is. Het verzoek is dan ook om hier tevens de toevoeging 'zbo' toe te passen om daarmee de zorgboerderij aan te duiden.

Ruigevelden 17-b
De bestemmingen die op dit bouwblok van toepassing zijn, zijn correct. Echter de vorm van het bouwblok past niet bij de gewenste situatie. Enkele jaren geleden is deze vorm door cliënt wel aangegeven als voorkeursvorm, maar inmiddels zijn er andere initiatieven die vragen om een andere bouwblokvorm.

Op ieder varkensbedrijf dient een minimale mestopslag hoeveelheid aanwezig te zijn van zes maanden en in verband met gunstige tijdstippen voor aanwenden van mest, is een ruimere mestopslag nog wenselijker. Achter op het perceel is vanwege de wettelijke verplichting twee jaar geleden mestopslagcapaciteit gerealiseerd in de vorm van twee mestbassins. Het verzoek om het nieuwe bouwblok zodanig vorm te geven dat de mestbassins in het bouwblok vallen. In bijlage 1 is een gewenste vorm van het bouwblok met maatvoering weergegeven. Tevens biedt dit bouwblok ruimte aan de stallen, waarvoor al bouwvergunningen verleend zijn, en deels al gerealiseerd zijn. De totale omvang van het bouwblok bedraagt net iets minder dan 1,5 ha en binnen dit bouwblok wordt een goede landschappelijke inpassing meegenomen van minimaal 10%, waarbij voldaan wordt aan de eisen uit de Provinciale verordening. Bij de landschappelijke inpassing worden de mestbassins nadrukkelijk meegenomen, door o.a. begroeiing op te nemen op de grondwallen.

Het huidige oppervlak kent een kleiner oppervlak, maar biedt geen ruimte voor het herbergen van de mestbassins. In het nieuwe bouwvlak wordt het oppervlak wat beschikbaar is voor het bouwen van extra oppervlak voor stallen kleiner dan in het bouwblok wat nu ingetekend is. Het oppervlak dient 2.500 m^2 groter te worden, maar daarvan gaat al 1.500 m^2 af voor landschappelijke inpassing, en het oppervlak van de mestbassins (ca. 3.500 m^2 inclusief grondwallen).

Concreet is het verzoek om de verbeelding op de plankaart aan te passen conform de in de bijlage aangegeven vorm. Daarnaast het verzoek om in overleg buiten het bouwblok een waterberging te kunnen realiseren.

Omvang bebouwd oppervlak
Voor beide locaties is onder 7.2.2. een maximaal bebouwd vloeroppervlakte opgenomen. Cliënt is het niet eens met het voornemen om het te bebouwen oppervlak binnen het bouwblok op deze wijze te beperken, dat betekent namelijk dat het bouwblok dus eigenlijk geen enkele waarde heeft. Indien u van mening bent om toch deze bepaling te handhaven, dan verzoek ik u om uit te gaan van het oppervlak wat reeds aanwezig is en daarbij geteld het oppervlak waarvoor een onherroepelijke milieu- en/of bouwvergunning verleend is. In geval van Ruigevelden 19 zijn dat diverse stallen en opslag voor varkenshouderij en op Ruigevelden 17-b betreft het ook stallen en dient ook de mestopslag meegenomen worden (zie boven). Indien gewenst kan er door cliënt een voorstel gedaan worden met daarin de optelling van het oppervlak.

Daarnaast zou bovendien in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen moeten worden om het oppervlak aan bebouwing te kunnen vergroten, zonder dat daarvoor een aparte bestemmingsplan noodzakelijk is.

Recreatieve neventak
Op beide locaties vinden ook kinderfeestjes/excursies plaats, waarvan een deel plaats vindt op de gronden tussen 17b en 19. Onduidelijk is of dit toegestaan is binnen de bestemmingsomschrijving 'extensieve recreatie' (7.1.h) . Indien dit niet het geval is, dan verzoek ik u namens cliënt hiervoor een extra medebestemming aan de bouwvlakken toe te kennen op de verbeelding.

Algemeen

Wijziging/vergroting bouwblok
Aangezien de bouwblokken van cliënt beiden bestemd zijn als IV, ziet hij een beperking in de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt t.a.v. vergroten of wijzigen van de bouwblokvorm. Beide bouwblokken zullen qua omvang niet groter hoeven te worden dan nu gevraagd c.q. ingetekend is, maar wellicht dat er in de toekomst nog ontwikkelingen zijn waardoor een andere vorm gewenst is. Het verzoek is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het plan, waardoor vormverandering mogelijk is.

Afstand bouwblokgrens
In 7.2.1 is opgenomen dat de bebouwing op minimaal 5 m uit de bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd. Onduidelijk is of het hier over de bouwvlakgrens gaat of over de grens van het perceel waarop gebouwd wordt. Indien het eerste bedoel is, dan is het verzoek om dit aan te passen naar perceelsgrens. Hiermee wordt voorkomen dat een groot deel van het bouwblok niet bebouwd kan worden en tevens dat er wel een afstand van 5 m in acht genomen wordt naar percelen van derden.

Mestverwerking
Op basis van dit bestemmingsplan is het verwerken van eigen mest niet toegestaan, slechts met een wijzigingsbevoegheid. Veehouderijbedrijven krijgen te maken met een wettelijke verplichting om mest te gaan verwerken, hetzij in een centrale mestverwerking hetzij op de eigen locatie. Het verzoek is om verwerking van eigen mest rechtstreeks toe te staan. Alvorens daadwerkelijk mest verwerkt kan worden, dient ook een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu worden aangevraagd welke een stevig toetsingskader kent.

Archeologie
Beide bouwblokken zijn gelegen in agrarisch gebied met waarden Openheid, bovendien geldt hier de waarde Archeologie. Volgens art. 20.2 geldt er binnen die gebied een bouwverbod, zelfs op bestaande bouwblokken waar in het verleden de grond doorgaans al is verstoord. Sterker nog in dit gebied, heeft 50 jaar geleden een verkaveling plaats gevonden waarbij de grond al enorm verstoord is. Cliënt kan dan ook niet begrijpen dat hier deze bestemming op gelegd wordt en zijn verzoek is dan ook om deze aanduiding voor dit gebied aan de Ruigevelden niet op te nemen op de plankaart.

Deze bepaling brengt onnodige kosten met zich mee en is tevens om die reden niet wenselijk. Concreet is het verzoek om deze bepaling aan te passen, indien u aanduiding op de plankaart toch blijft handhaven, waarbij het bouwverbod niet geldt voor bouwblokken en dat dit tevens op de plankaart wordt aangegeven.

Bedrijfswoning
Er geldt een maximum van 750 m^3. Het verzoek is om dit aan te passen naar 1.000 m^3. Bij herbouw van een bestaande woning is meer inhoud nodig, alleen al om het bouwbesluit hogere eisen stelt aan hoogte van gebruiksoppervlak. Ook voor niet-bedrijfswoningen wordt deze inhoud mogelijk gemaakt.

Bebouwing zorg verlenende activiteit
Onduidelijk is of dat artikel 7.7.6 van toepassing op huidige locaties van cliënt, maar het verzoek is in ieder geval om de beperking van het aantal m^2 nader te bezien qua omvang en de eis dat dit moet worden gerealiseerd in bestaande gebouwen. Praktischer zou zijn om op te nemen dat het aantal m^2 niet toe mag nemen. Dat stelt de ondernemer in staat om een nieuw gebouw te realiseren dat kan voldoen aan de geldende eisen voor de zorg. Daarnaast is het verzoek om het gebruik van de wooneenheid te verruimen, zodat wonen in gezinsverband ook mogelijk wordt. Gezien de teruglopende vergoedingen voor de zorg, kan er met een groep wel een economische realiseerbare eenheid ontstaan en bij maximaal twee personen niet (o.a. begeleiding is kostenbepalende factor).

Indien u nog vragen heeft kunt u contact met mij opnemen via het bovenstaande telefoonnummer.

Ik wil u vragen de ontvangst van dit schijven schriftelijk te bevestigen en uw correspondentie te richten aan cliënt (Ruigevelden 17b, 4664 RG Lepelstraat) en kopie te verzenden naar ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

ir. A.C.H.M. Commissaris
Senior adviseur ROM en Bouwzaken
ZLTO Advies

Bijlage 1 Gewenste bouwblokken (niet op schaal)

Datum
1 maart 2013

Onderwerp
Zienswijze voorontwerp bestemmingsplan buitengebied

Blad
5 / 5



ZLTO

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays Bas

Kast
10A

3SRRC01265499

1010u 2013-03-01 203 4600AA 35

Vak
13



Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays Bas
postnl

3SRRC01265499

Landschappelijk inpassingsplan

Familie
'De Ruige Velden'

Projectlocatie: Ruigevelden 17b Lepelstraat

GV ADVIES

Landschappelijk inpassingsplan

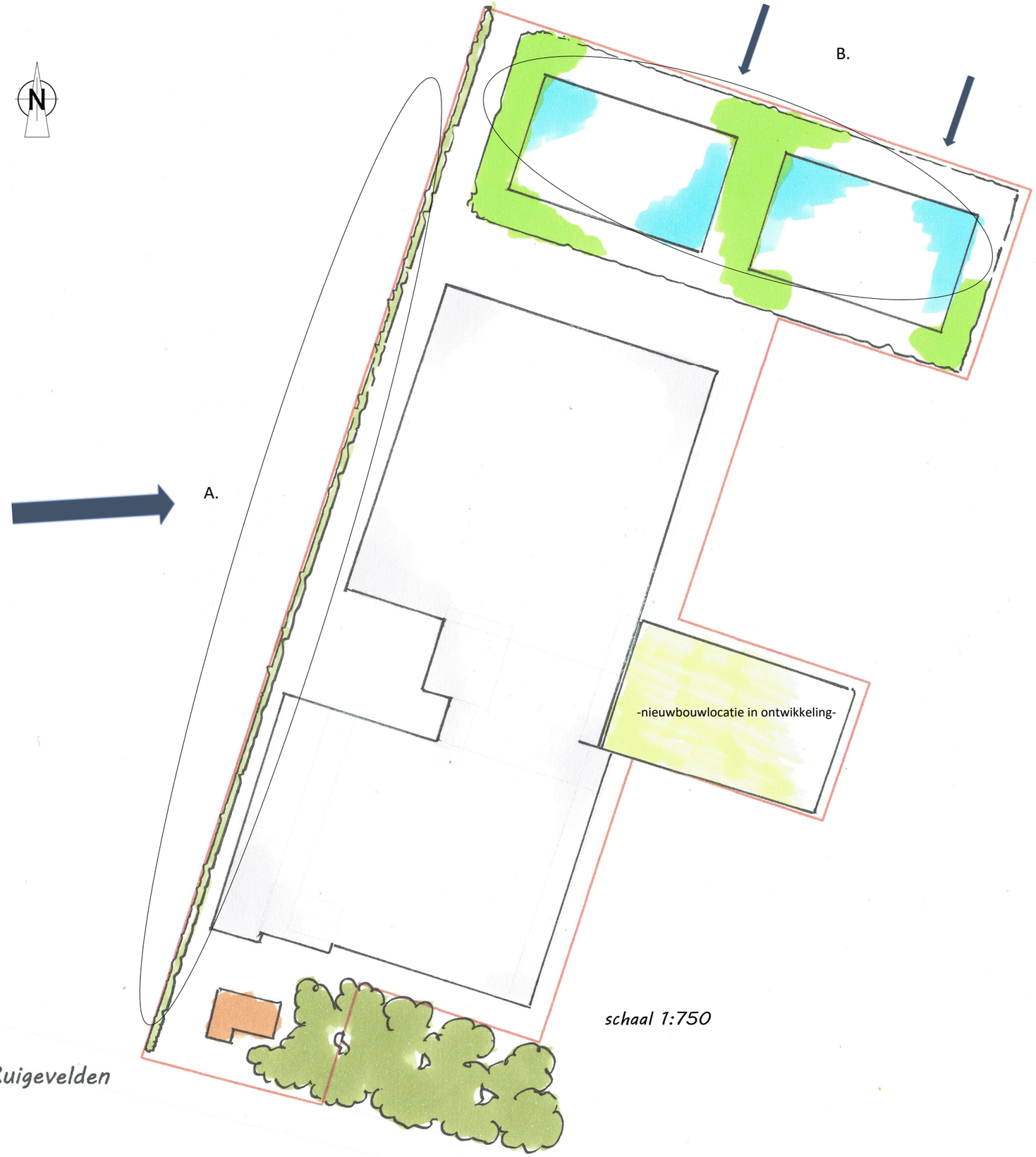
Initiatiefnemer:	familie
Projectlocatie:	Ruigevelden 17b 4664 RG Lepelstraat
Opdrachtnemer:	GV Advies Middelweg 4 3281 KH Numansdorp
Contactpersoon:	de heer G. Vink 0627-119742 0186-684529 info@gvadvies.nl
Datum:	14 november 2019

GV ADVIES



GV ADVIES

Titel Plangebied		
Tekeningnummer 1/5	Getekend door G. Vink	Datum 14-11-2019
Bestandsnaam Ruigevelden 17b Lepelstraat		



schaal 1:750

Relatie plangebied en landschappelijke doorzichten

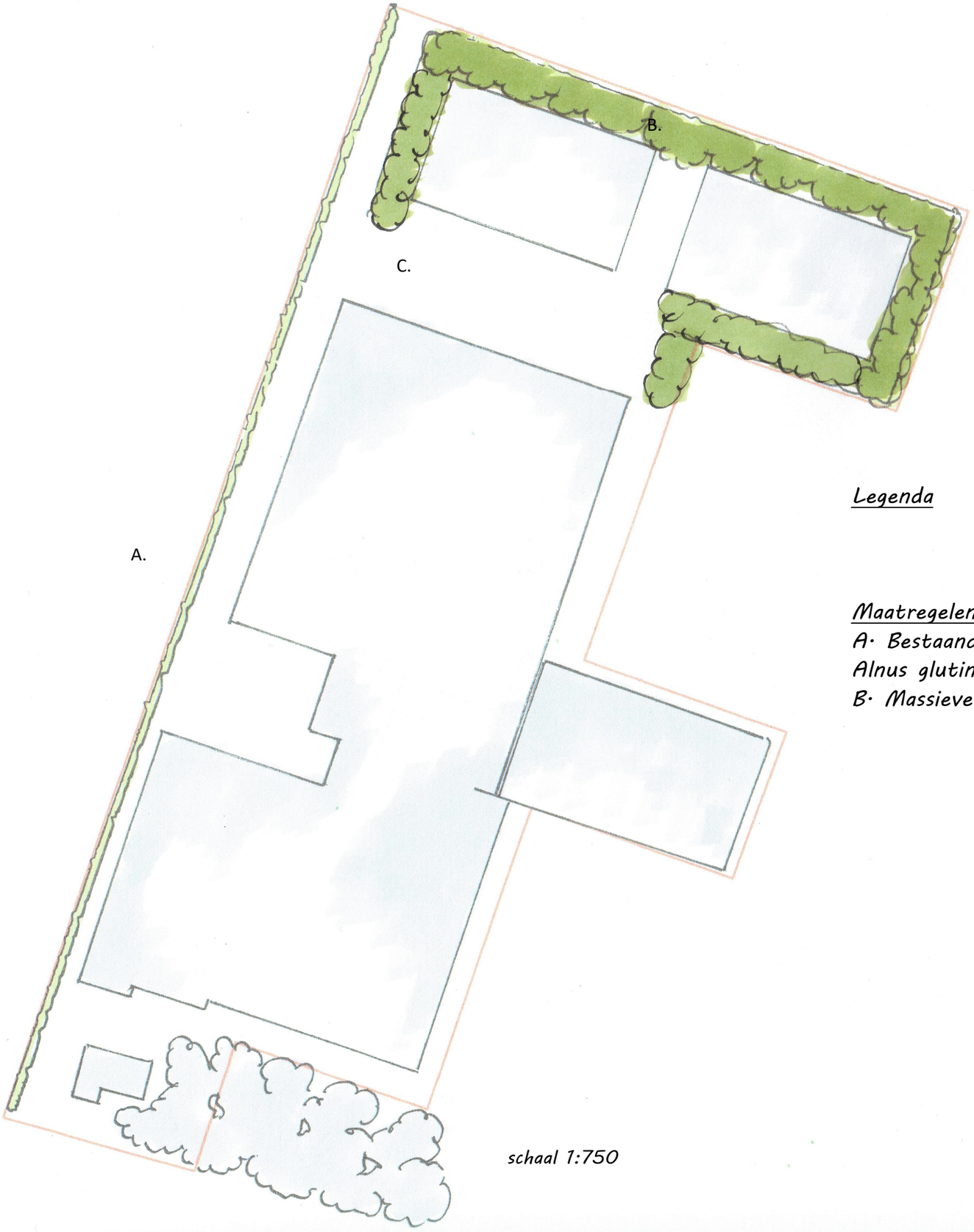
Plangebied kent een toekomstig bouwvlak (rode arcering) van circa 1,5 hectare. Doel is om waar mogelijk een landschappelijke inpassing te realiseren (10% van het areaal) die aansluit op de gebiedswaarden en een versterking geeft op de ruimtelijke impact van bestaande en toekomstige opstallen.

A. Aanzicht landschappelijk handhaven met behulp van bestaande massieve elzensingel.

B. Buffer tussen het open, achterliggende landschap en de bestaande basins (beplanting op de taluds waarbij boomvormers in de voet geplaatst zullen worden en de kleinere heesters hoger).

GV ADVIES

Titel: Plangebied in beeld - motivatie maatregelen		
Tekeningnummer: 2/5	Getekend door: G. Vink	Datum: 14-11-2019
Bestandsnaam: Ruigevelden 17b Lepelstraat		



schaal 1:750

Legenda

Maatregelen landschappelijke inpassing

A· Bestaande haag van Fagus sylvatica (straatzijde) en Alnus glutinosa - 300 m2

B· Massieve houtsingel op talux basin - 1200 m2

GV ADVIES

Titel: Maatregelen landschappelijke inpassing		
Tekeningnummer: 3/5	Getekend door: G. Vink	Datum: 14-11-2019
Bestandsnaam: Ruigevelden 17b Lepelstraat		

A. Haag (bestaand) 300 m2	
Naam	**%**
Alnus glutinosa	90
Fagus sylvatica	10

B. Houtsingel op talud 1200 m2	
Naam	**%**
Prunus spinosa	15
Corylus avellana	15
Acer campestre	15
Ligustrum vulgare	15
Viburnum opulus	20
Sambucus nigra	20
Plantafstand: 1,25 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100 cm.	



Sambucus nigra



Acer campestre



Viburnum opulus



Fagus sylvatica



Fagus sylvatica



Ligustrum vulgare



Prunus spinosa



Corylus avellana

GV ADVIES

Titel		
Landschappelijke versterking - detailleringen		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
4/5	G. Vink	14-11-2019
Bestandsnaam		
Ruigevelden 17b Lepelstraat		

Algemeen

Keuze
Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk
Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst
Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat
Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvind.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant
Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer
Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant
Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:
·Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
·Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
·Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer
Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur jaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant
Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels.
Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond).
Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer
Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.

GV ADVIES

Titel: Aanleg- en beheeradvies		
Tekeningnummer: 5/5	Getekend door: G. Vink	Datum: 14-11-2019
Bestandsnaam: Ruigevelden 17b Lepelstraat		