Bestemmingsplan

Sluizeweg 15 en Moerseweg 3a

Gemeente Drimmelen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Sluizeweg 15 en Moerseweg 3a
Identificatienummer:	NL.IMRO.1719.bpSluizewMoersew-vg01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Februari 2023
Projectnummer Buro SRO:	83.90.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgevers:	Staal makelaars B.V., dhr. C.A.M. Segeren, Dhr. J. de Laat

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Duurzaamheid 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 23
4.1 Milieu 23
4.2 Water 32
4.3 Ecologie 33
4.4 Verkeer 35
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 36
4.6 Economische uitvoerbaarheid 37
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 38
5.1 Algemeen 38
5.2 Wijze van bestemmen 38
Hoofdstuk 6 Procedure 39
6.1 Algemeen 39
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 39
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 39
6.4 Verslag zienswijzen 39

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Stedenbouwkundige studie 43
Bijlage 2 Bodemonderzoek nieuwe woningen 45
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Sluizeweg 15 47
Bijlage 4 Geuronderzoek 49
Bijlage 5 Quickscan flora en fauna Moerseweg 3a 51
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna Sluizeweg 15 53
Bijlage 7 Voortoets stikstof Sluizeweg 15 55
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek Moerseweg 3a 57
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek Sluizeweg 15 59
Bijlage 10 Verslag omgevingdialoog 61

Regels 63

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 65
Artikel 1 Begrippen 65
Artikel 2 Wijze van meten 73
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 75
Artikel 3 Agrarisch - 1 75
Artikel 4 Agrarisch - 2 92
Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing 95
Artikel 6 Wonen 96
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1 102
Hoofdstuk 3 Algemene regels 105
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 105
Artikel 9 Algemene bouwregels 105
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 105
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 105
Artikel 12 Overige regels 105
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 106
Artikel 13 Overgangsrecht 106
Artikel 14 Slotregel 106

Bijlagen bij de regels 107

Bijlage 1 Sloopkaart 109
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Sluizeweg 15 111

Toelichting

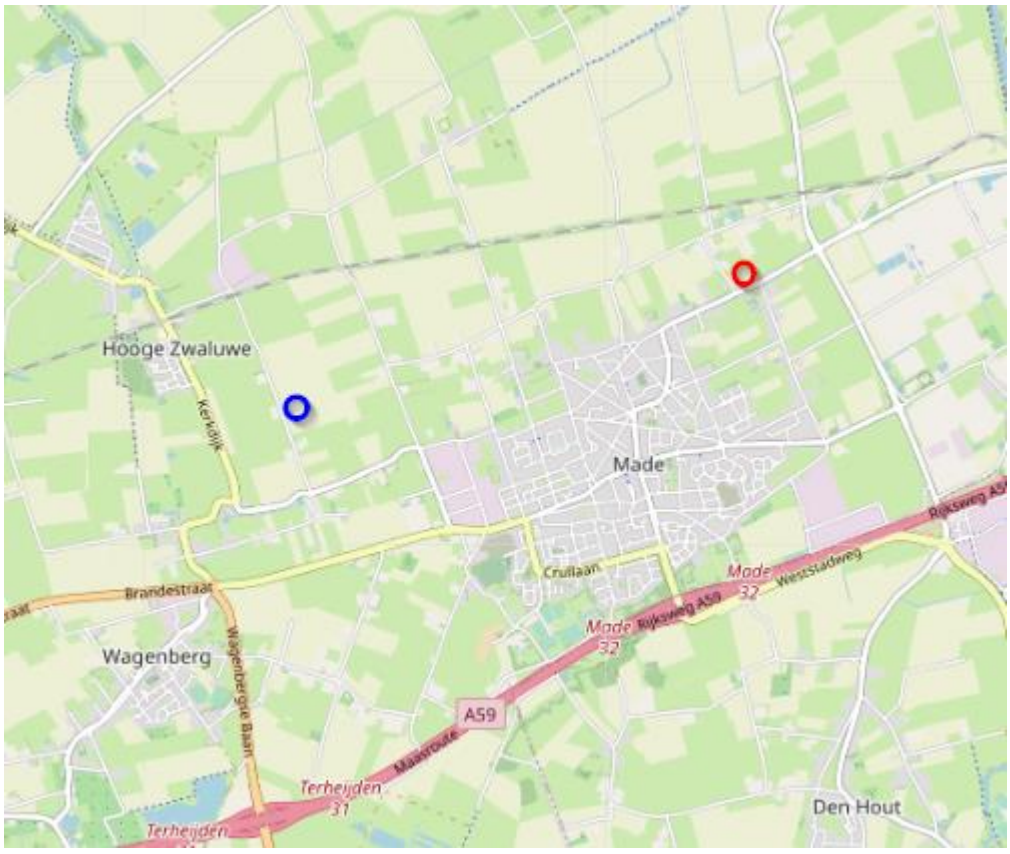
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om bedrijfsbebouwing van de agrarische bedrijven aan de Sluizeweg 15 te Made en de Moerseweg 3a te Hooge Zwaluwe te slopen. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen ter compensatie van de gemaakte sloopmeters vier nieuwe woningen worden gerealiseerd nabij de locatie Sluizeweg 15.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3a te Hooge Zwaluwe. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van de deelgebieden in de omgeving. De locatie aan de Sluizeweg 15 is rood omcirkeld en de locatie aan de Moerseweg 3a is blauw omcirkeld.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Beide deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Drimmelen. De Sluizeweg ten noordoosten van de kern Made en De Moerseweg ten noordwesten van Made. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grootschalig open veenweidelandschap. Duidelijk herkenbare ruimtelijke structuren in Made zijn historische linten en daaraan gekoppelde lintbebouwing. De linten verbinden de kern van Made met het buitengebied en geven, als de afstand tot de kern groter wordt, doorzichten richting het achterliggende landschap. Het landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van oude ruimtes en besloten erven en linten. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de erven en laan- en erf beplanting zorgt voor een relatief fijnmazig structuur.
Het buitengebied

Sluizeweg 15
De onderstaande afbeelding toon een luchtfoto van de huidige situatie aan de Sluizeweg 15. In de zuidoostelijke hoek van dit deelgebied is de (voormalige) bedrijfswoning gelegen met daarachter de voormalige kassen. Aan de westzijde wordt de locatie omsloten door de Drimmelenseweg. Het overige deel van de locatie bestaat uit grasland/weiland.



Luchtfoto deelgebied Sluizeweg 15 (bron: PDOK Viewer)

Moerseweg 3a
De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van Moerseweg 3a. In dit deelgebied is een akkerbouwbedrijf en voormalige intensieve veehouderij met bijbehorende opstallen gevestigd. De omliggend gronden betreffen grasland/weiland.



Luchtfoto deelgebied Moerseweg 3a (bron: PDOK Viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Moerseweg 3a
In de toekomstige situatie wordt aan de Moerseweg 3a de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij in de vorm van twee stallen gesloopt. Op deze locatie wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te hebben verwijderd. Een akkerbouwbedrijf blijft mogelijk, evenals een minicamping die al planologisch is toegestaan.

Sluizeweg 15
In de toekomstige situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Sluizeweg 15 gesloopt. Bij de Sluizeweg 15 worden vier ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De ruimte voor ruimte titels komen van de locaties Rijakkers 2a (2 titels), Moerseweg 3a (1 titel) en Plukmadestraat 58a in Made (0,4 titel), Wagenstraat 74a in Wagenberg (0,375 titel) en Koekoekweg in Made (0,375 titel). Op deze locaties zijn de veehouderijen beëindigd. Op de locatie Moerseweg 3a wordt de bedrijfsbebouwing van de veehouderij in het kader van voorliggend bestemmingsplan gesloopt (dit is geborgd in de regels). Op de overige locaties is de bedrijfsbebouwing van de veehouderij al gesloopt of hiervoor is een plan in procedure.
De bestaande bedrijfswoning aan de Sluizeweg 15 wordt omgezet naar een reguliere woning. Twee woningen worden ontsloten via de Sluizeweg en twee woningen worden ontsloten via de westelijk gelegen Drimmelenseweg. De woningen zorgen voor een logische invulling van de bestaande bebouwingslinten. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.
De woonpercelen worden landschappelijk ingepast met een mix van erfbeplanting, houtwallen, hagen en laanbomen. Tevens worden open doorzichten naar het buitengebied behouden. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 2 bij de regels. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie aan de Sluizeweg 15.
Voor de locatie Sluizeweg 15 is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd (samen met een locatie aan de Drimmelenseweg, waarvoor een aparte procedure wordt doorlopen) om een samenhangende visie en ontwikkelingsrichting voor de bebouwingsconcentratie in beeld te brengen. De studie is toegevoegd als bijlage 1.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Sluizeweg 15

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing van twee voormalige agrarische bedrijven wordt gesloopt en hiervoor in de plaats vier nieuwe woningen worden gebouwd. De woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bij de woningen wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden en tevens nieuw groen aangeplant. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van vier ruimte-voor-ruimte woningen in ruil voor de sloop van agrarische opstallen van twee voormalige agrarische bedrijven. Er vindt hiermee een afname van bebouwd oppervlak plaats. Tevens blijkt uit jurisprudentie dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt op de locaties Sluizeweg 15 en Moerseweg 3a voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Bij de Sluizeweg 15 worden vier ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De ruimte voor ruimte titels komen van de locaties Rijakkers 2a (2 titels), Moerseweg 3a (1 titel) en Plukmadestraat 58a in Made (0,4 titel), Wagenstraat 74a in Wagenberg (0,375 titel) en Koekoekweg in Made (0,375 titel). Op deze locaties zijn de veehouderijen beëindigd. Op de locatie Moerseweg 3a wordt de bedrijfsbebouwing van de veehouderij in het kader van voorliggend bestemmingsplan gesloopt (dit is geborgd in de regels). Op de overige locaties is de bedrijfsbebouwing van de veehouderij al gesloopt of hiervoor is een plan in procedure. Op de locatie Sluizeweg 15 wordt tevens de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

Het plangebied ligt op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels is artikel 3.79 van belang.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel
Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:
a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;
b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en
c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

Navolgend wordt ingegaan op de voorwaarden.

Sub a
Er wordt in dit geval geen ruimte voor ruimte titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, maar er wordt ter plaatse een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit behaald. Dit kan tot 1 januari 2023 nog ingevolge artikel 4 lid e van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Daarom wordt getoetst aan artikel 3.80 lid 2 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zoals deze gold tot de actualisatie van april 2022. Navolgend de voorwaarden waaraan per ruimte voor ruimte kavel moet worden voldaan:
a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

ad.

a. De ruimte voor ruimte titels komen van de locaties Rijakkers 2a (2 titels), Moerseweg 3a (1 gesaldeerde titel) en Plukmadestraat 58a in Made (0,4 titel), Wagenstraat 74a in Wagenberg (0,375 titel) en Koekoekweg in Made (0,375 titel). Op deze locaties zijn de veehouderijen beëindigd. Op de locatie Moerseweg 3a wordt de bedrijfsbebouwing van de veehouderij in het kader van voorliggend bestemmingsplan gesloopt (dit is geborgd in de regels). Op de overige locaties is de bedrijfsbebouwing van de veehouderij al gesloopt of hiervoor is een plan in procedure.
b. Dit is het geval.
c. Voor de locaties Rijakkers 2a, Plukmadestraat 58a, Koekoekweg in Made en Wagenstraat 74a in Wagenberg is dit in het kader van de bestaande ruimte voor ruimte dossiers al beoordeeld. De Moerseweg 3a ligt niet binnen de aanduiding Beperkingen Veehouderij. In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Op grotere afstand zijn meerdere woningen aanwezig. Het vervallen van de veehouderij levert een bijdrage aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor deze woningen.
d. Aan de Plukmadestraat 58a is aan gesloopte meters nog 404,65 m² over. Aan de Koekoekweg in Made is nog 376 m² aan gesloopte meters nog over is. Aan de Wagenstraat 74a in Wagenberg is nog 375 m² over. Aan de Moerseweg wordt 1.986 m² gesloopt. Van de locatie Rijakkers 2a is nog minimaal 2.200 m² aan gesloopte meters over waarvan 2000 m2 wordt gebruikt voor 2 bouwtitels. Het restant van 200 m2 wordt met toepassing van artikel 3.80 lid 2 onder d van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gesaldeerd met de 1.986 m2 tot 2.186 m2 waarvan 1.000 m2 voor dit initiatief wordt aangewend.
e. Per ruimte voor ruimte titel is 3.500 kg fosfaatrechten uit de markt genomen.
f. De fosfaatrechten staan op naam van de betreffende veehouderijen.
g. Hiervan is sprake.
h. De Moerseweg 3a behoudt de akkerbouwfunctie. De locatie Plukmadestraat 58a is nog in procedure. De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg deze locatie als passende herbestemming aangemerkt. De overige locaties hebben in een eerdere aanpassing van het bestemmingsplan al een nieuwe functie gekregen.
i. Er is niet in andere wijze voorzien in de betreffende veehouderijen.

Sub b

In artikel 3.78 is aangegeven dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is gedefinieerd als: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Het deelgebied Sluizeweg is in de Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen aangeduid als agrarisch gebied met gemengde functies en ligt nabij het bestaande bebouwde gebied van de kern Made. De ruimte-voor-ruimte-woningen worden op een logische plek in de bebouwingslinten van de Sluizeweg en Drimmelenseweg en daarmee in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Aan de achterzijde van de (toekomstige) bebouwing en tussen de bebouwing door blijft de openheid naar het achtergelegen buitengebied met voorliggend plan behouden. De gemeente en de provincie hebben de locatie Sluizeweg/Drimmelenseweg reeds als aanvaardbare locatie aangemerkt.

Sub c

De ontwikkeling van 4 woningen in ruil voor sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De Sluizeweg en omliggende wegen kenmerken zich door lintbebouwing met wonen als functie. Hierop sluit de ontwikkeling aan. Op de locatie Moerseweg 3a wordt enkel gesloopt. De nieuwe woningen aan de Sluizeweg 15 worden landschappelijk ingepast met een mix van erfbeplanting,

houtwallen, hagen en laanbomen, die de weidsheid van het buitengebied onderbreken en fijnmazigheid brengen in het landschap. Zie hiervoor het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2. Voor de sloop is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, evenals voor het realiseren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan.

Voor de locatie Sluizeweg 15 is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd (samen met een locatie aan de Drimmelenseweg, waarvoor een aparte procedure wordt doorlopen) om een samenhangende visie en ontwikkelingsrichting voor de bebouwingsconcentratie in beeld te brengen. De studie is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat de planlocatie is gelegen in het zandgebied, op de overgang van de kern naar het buitengebied. De Drimmelenseweg en de Sluizeweg zijn historische bebouwingslinten. Deze linten worden gekenmerkt door een afwisseling van open doorzichten en besloten erven met opgaand groen.
Een mix aan erfbeplanting, houtwallen, hagen en laanbomen onderbreken de weidsheid van het buitengebied en brengen fijnmazigheid aan in het landschap.
Zowel langs de Sluizeweg als aan de Drimmelenseweg is lintbebouwing aanwezig. Na de kruising tussen de Drimmelenseweg en de Sluizeweg vermindert het contact met het landschap door de toename aan lintbebouwing (westwaarts). In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte kavels op deze locaties onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar is.
De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- De nieuwe bebouwing dient zich te concentreren langs de Drimmelenseweg en langs de Sluizeweg
- Er dienen, ook in de nieuwe situatie, open doorzichten te worden geboden op het buitengebied
- Door sloop van de bestaande kas wordt meer betekenis gegeven aan de doorzichten naar het buitengebied

Verder is het van belang dat de bouwplannen passen in de omgeving, en aansluiten op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. Om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen, mede in relatie tot de omgeving, vast te leggen zijn er enkele belangrijke ruimtelijke aspecten omschreven waarmee rekening dient te worden gehouden. De aspecten zijn: stedenbouwkundige en landschappelijke opzet, architectuur, erfafscheidingen en groen, verkeer en parkeren. Deze aspecten worden verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige studie en in voorliggend bestemmingsplan.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drimmelen

In de Omgevingsvisie Drimmelen laat de gemeente zien waar de gemeente voor staat en waar ze naar toe wil in de toekomst. De combinatie van ‘thema’s’, ‘waarden’ en ‘ambities’ bepaalt wat er wel en niet kan in de verschillende gebieden.

De Omgevingsvisie behandelt de volgende thema's: agrarische sector, bereikbaarheid, energie, groene omgeving, recreatie en toerisme, voorzieningen, wonen, klimaat en water, werk en ondernemen, samenleving, milieu, gezondheid.
In de Omgevingsvisie worden de volgende waarden beschreven: cultureel erfgoed, landschap, dorpsgericht, werken/gemeenschapszin en DNA van Drimmelen.

De benoemde ambities in de Omgevingsvisie zijn:

- Samen bouwen aan de gezonde toekomst;
- Levendige dorpen;
- De blauw-groene motor;
- Toekomstbestendige gemeente.

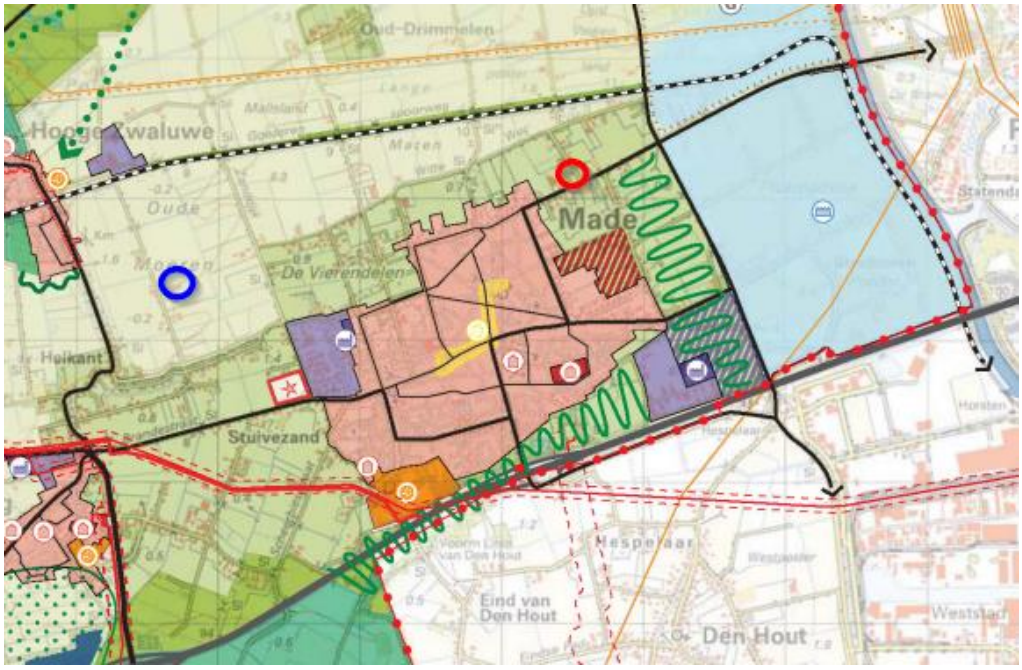
Planspecifiek
Met voorliggend plan wordt agrarische bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven aan de Moerseweg 3a en Sluizeweg 15 gesloopt. In ruil hiervoor worden op de locatie aan de Sluizeweg vier nieuwe woningen gerealiseerd nabij de kern Made op een logische plek in de bestaande bebouwingslinten. Dit past binnen de ambities zoals benoemd in de Omgevingsvisie Drimmelen.

3.3.2 Structuurvisie 2033

In februari 2014 is de 'Structuurvisie 2033' vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen.

Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting.
Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep een randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.

Planspecifiek
De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de structuurvisiekaart van de gemeente Drimmelen met de locatie aan de Moerseweg blauw omcirkeld en de locatie aan de Sluizeweg rood omcirkeld. Het deelgebied aan de Moerseweg is aangeduid als agrarisch gebied. Het deelgebied Sluizeweg is aangeduid als agrarisch gebied met gemengde functies en ligt nabij het bestaande bebouwde gebied van de kern Made, aan de bebouwingslinten Sluizeweg en Drimmelenseweg. Het realiseren van vier woningen is daarmee passend op deze locatie. Het initiatief sluit hiermee aan bij de structuurvisie 2033.



Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Drimmelen

3.3.3 Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen

Op 14 juni 2001 heeft de gemeenteraad de gemeentelijk notitie “ruimte voor ruimte” vastgesteld. Betreffende notitie vormde een aanvulling op de provinciale beleidsregels omtrent de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. In 2019 heeft de gemeenteraad de “Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen” vastgesteld.
De regeling ruimte voor ruimte wordt verwoord in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Naast de regels die in het provinciale beleid zijn vastgelegd, is de gemeente bevoegd zelf nadere eisen te stellen aan het toepassen van betreffend beleid. Ten aanzien van onder meer locatiekeuze, woningbouwprogrammering en saneringslocatie is een verdere invulling vereist, dan wel worden nadere eisen gesteld.
Ten aanzien van de locatiekeuze wordt in het provinciale beleid gesteld dat de bouw van de ruimte voor ruimte woning uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie kan plaatsvinden, een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning wordt geregeld en er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

Daarnaast zijn er eisen gesteld aan de op te richten woning. De kavel waarop de ruimte voor ruimte woning wordt gerealiseerd dient een oppervlakte te hebben van minimaal 1.000 m² en de breedte van het perceel dient minimaal 25 meter te bedragen. Daarnaast gelden voor de woning de volgende bouwregels:

maximale goothoogte	7 meter
maximale bouwhoogte	11 meter
maximale inhoud	750 m³
minimale afstand tot perceelsgrens	5 meter

Voor de bijgebouwen gelden de volgende regels:

maximale goothoogte	3,3 meter
maximale bouwhoogte	6 meter
bebouwde oppervlakte	80 m²
minimale afstand tot perceelsgrens	3 meter

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 2.2 toegelicht worden de agrarische opstallen aan de Moerseweg 3a en Sluizeweg 15 gesloopt. In ruil hiervoor mogen in het deelgebied aan de Sluizeweg vier nieuwe woningen gerealiseerd worden. En de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De nieuwe woningen worden in de bestaande bebouwingslinten van de Sluizeweg en de Drimmelenseweg gerealiseerd en vindt daarmee plaats binnen een bebouwingsconcentratie. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Zie hiervoor het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 2 bij de regels. De bouwregels voortkomend uit bovenstaand beleid zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee sluit het plan aan bij de Notitie ruimte voor ruimte.

3.3.4 Programma Wonen 2030 Gemeente Drimmelen

In de omgevingsvisie van de gemeente is de ambitie geformuleerd om tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Via het programma Wonen wordt uitwerking aan deze ambitie en invulling aan waar de gemeente deze woningen willen realiseren en welk type woningen.

Naast de doelstelling van 1.500 nieuwe woningen bevat het Programma ook het doel om betaalbare en levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor het realiseren van woningen worden voor projecten van verschillende omvang criteria en locatie eisen gesteld.

Voor plannen tot en met 5 woningen worden daarbij geen specifiek eisen gesteld. Hiermee blijft het voor particulieren mogelijk om een eigen woning naar wens te realiseren.

Ten aanzien van een groene woonomgeving/biodiversiteit is aangegeven dat het een belangrijke waarde in de gemeente is een blauwgroene gemeente te zijn. Uitgangspunt is dat groen een belangrijk onderdeel is van een prettige leefomgeving en bijdraagt aan ontmoeten, spelen en sporten. Door in groen te investeren wordt bijgedragen aan de biodiversiteit in de gemeente.

Planspecifiek
Aangezien het plan voorziet in de bouw van 4 ruimte voor ruimte woningen worden geen specifieke eisen aan de ontwikkeling gesteld vanuit het Programma. Het plangebied wordt bovendien landschappelijk ingepast, waarmee het plan bijdraagt aan de biodiversiteit en een groene woonomgeving.

Het plan past binnen het Programma Wonen 2030.

3.3.5 Woningbouwprogramma 2019-2024

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de nota Woningbouwprogramma 2016-2024 vastgesteld. Met de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 is aan de hand van een omschrijving van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid de planning van de woningbouwontwikkelingen binnen onze gemeente bepaald voor de periode tot en met 2024. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en trends als vergrijzing en ontgroening en het afvlakken van de bevolkings- en huishoudensgroei.

Het grootste deel van de toekomstige voorraad is al aanwezig. Een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad wordt gevraagd. Voor de toekomst verschuift de aandacht naar kwaliteit: de bestaande woningvoorraad versterken en de wijken en kernen op een juiste wijze afronden.

In de woningbouwplanning tot en met 2024 werd ingezet op de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou na 2024 plaatsvinden. Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte binnen met name de kernen Terheijden en Made zal de planvorming voor meerdere uitbreidingslocaties al vóór 2024 moeten worden opgepakt.

Versnelling in de woningbouw is gewenst. Landelijk wordt ingezet op het realiseren van één miljoen woningen tot 2030. Ook de vraag op de Drimmelense woningmarkt is groot. De verwachting is dat de bevolking in gemeente Drimmelen in ieder geval tot, maar waarschijnlijk ook na 2030, nog groeit. Reden om de lopende en nieuwe projecten nu opnieuw in beeld te brengen en te onderzoeken of andere beschikbare locaties binnen het stedelijk gebied, maar mogelijk ook net buiten het stedelijk gebied, kunnen worden benut en versneld kunnen worden ingezet.

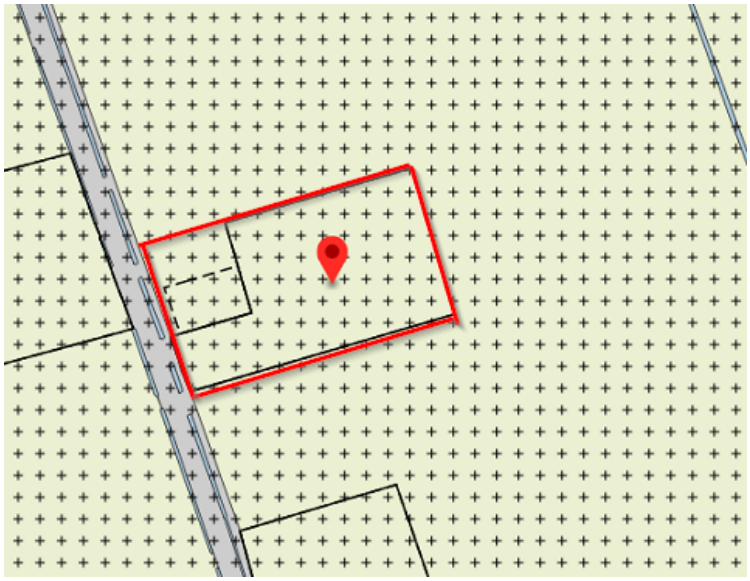
Planspecifiek
Met onderhavig initiatief worden in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing vier nieuwe woningen gerealiseerd op het perceel Sluizeweg 15 te Made. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Hiermee levert het plan een bijdrage aan kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen. Het plan past binnen het woningbouwprogramma 2019-2024.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van beide deelgebieden geldt het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals vastgesteld op 23 december 2015 door de gemeente Drimmelen.

Moerseweg 3a

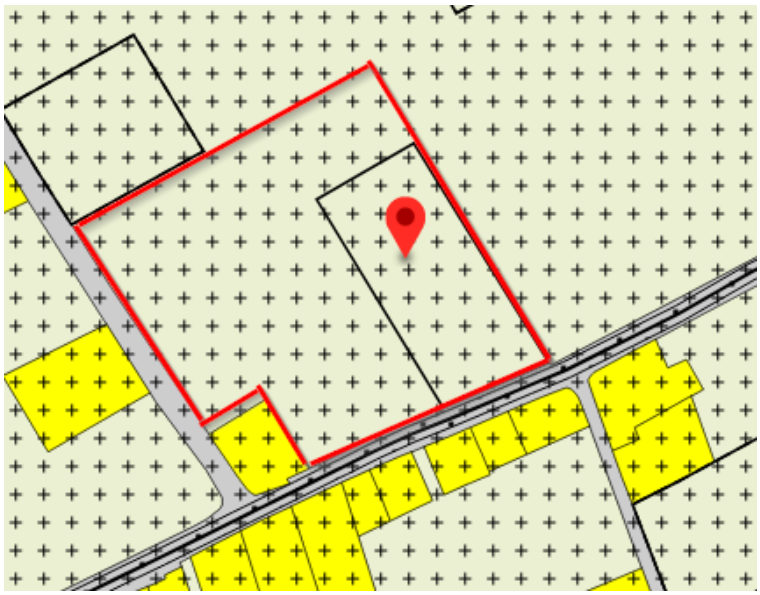
Het deelgebied aan de Moerseweg 3a heeft de enkelbestemming 'Agrarisch 2' met over het grootste gedeelte een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Over een deel van de locatie ligt tevens de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Het gehele deelgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan voor dit deelgebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Moerseweg 3a (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Sluizeweg 15

Het deelgebied aan de Sluizeweg 15 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' met over het oostelijk deel een bouwvlak. De gehele locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan voor dit deelgebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Sluizeweg 15 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van vier woningen binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' in het deelgebied Sluizeweg 15 is niet toegestaan. Daarmee is het plan strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de woningen mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Met het plan wordt tevens de bedrijfswoning aan de Sluizeweg 15 omgezet naar een reguliere woning en wordt in het deelgebied Moerseweg 3a de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Moerseweg 3a

Bij de locatie Moerseweg 3a blijft de bestemming van het perceel blijft ongewijzigd. Op het perceel wordt na de sloopwerkzaamheden niets gebouwd. In dit deelgebied wordt geen bodemgevoelige functie toegevoegd. Voor dit deelgebied is daarom geen bodemonderzoek vereist.

Sluizeweg 15

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is voor de nieuw te bouwen woningen aan de Sluizeweg 15 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat er in de bovengrond, ondergrond en ter plaatse van de dempingen geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is sprake van licht verhoogde concentraties van enkele zware metalen, maar dit zijn naar verwachting natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties, welke vaker voorkomen in het gebied. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt geacht voor de toekomstige woonfunctie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 221367 aan de Tuinbouwweg ten oosten van het deelgebied Sluizeweg) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	15.8 µg/m^3	16.7 µg/m^3	9.0 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 4 woningen aan de Sluizeweg) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Met het beëindigen van de activiteiten met betrekking tot de intensieve veehouderij aan de Moerseweg 3a nemen de luchtvervuilende activiteiten ter plaatse van dit deelgebied bovendien af, waardoor de luchtkwaliteit hier verbetert.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op

geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Moerseweg 3a
In het deelgebied aan de Moerseweg 3a worden enkel agrarische opstallen gesloopt. Op deze locatie worden geen geluidgevoelige objecten toegevoegd. Daarmee is het aspect geluid niet van toepassing voor dit deelgebied.

Sluizeweg 15
In het deelgebied Sluizeweg 15 voorziet het plan met het realiseren van nieuwe woningen in het realiseren van geluidgevoelige objecten. Daarom is voor deze locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Sluizeweg ten hoogste 52 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. De geluidbelasting door de overige omliggende wegen ligt ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen om de geluidbelasting door wegverkeer op de Sluizeweg terug te dringen, stuiten op financiële en stedenbouwkundige bezwaren. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB in binnenstedelijke omgeving wordt niet overschreden. Alle woningen hebben tenminste drie geluidsluwe gevels. Er zal daarmee sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering van de woning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50

respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.
De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
Moerseweg 3a
In het deelgebied Moerseweg 3a worden geen geurgevoelige objecten toegevoegd. Bovendien zal de geurbelasting op de omgeving theoretisch afnemen door het wegnemen van de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij. Daarmee verbetert de geursituatie ter plaatse.

Sluizeweg 15
In het deelgebied Sluizeweg 15 worden geurgevoelige objecten toegevoegd, namelijk woningen. Het plangebied ligt nabij de bebouwde kom van Made. Ten noordwesten van het deelgebied is een grondgebonden veehouderij gelegen aan de Drimmelenseweg 38. Daarnaast is een intensieve veehouderij aanwezig aan de Drimmelenseweg 42a. Voor de ligging ten opzichte van deze veehouderijen is een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 4. Hierin is geconcludeerd dat de woningen buiten de afstands- en geurcontouren van veehouderijbedrijven opgericht worden. Op basis van afstanden kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de toetsing aan de vaste afstanden blijkt, dat er wordt voldaan aan de afstandsnormen. De veehouderij aan Drimmelenseweg 38 wordt gerespecteerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorgrondbelasting bepalend is voor het bepalen van het woon- en leefklimaat. De voorgrondbelasting bedraagt 3,36 tot 5,43 en past daarmee binnen de geldende geurnorm voor geurgevoelige objecten van 8 OUE/m3. Het woon- en leefklimaat is met 15 tot 21% geurgehinderden ruim onder de 29% geurgehinderden dat overeenkomt met de toegestane geurnorm van 8 OUE/m3. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is met 14 tot 17% geurgehinderden lager dan de grenswaarde van de Provincie Noord-Brabant van 20 % geurgehinderden. Hiermee is de achtergrondbelasting eveneens aanvaardbaar.

Er zal daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen en er worden geen veehouderijbedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype

verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Moeseweg 3a

In dit deelgebied worden enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee worden er geen milieugevoelige of milieubelastende objecten gerealiseerd in dit deelgebied. Daarmee is de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar wat betreft milieuzonering.

Sluizeweg 15

Rondom dit deelgebied bevinden zich voornamelijk woningen en agrarische gronden. Ten noordwesten van de locatie is een melkveehouderij gevestigd. Het aspect geur is hiervoor reeds in paragraaf 4.1.4 getoetst. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op het plan.
Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

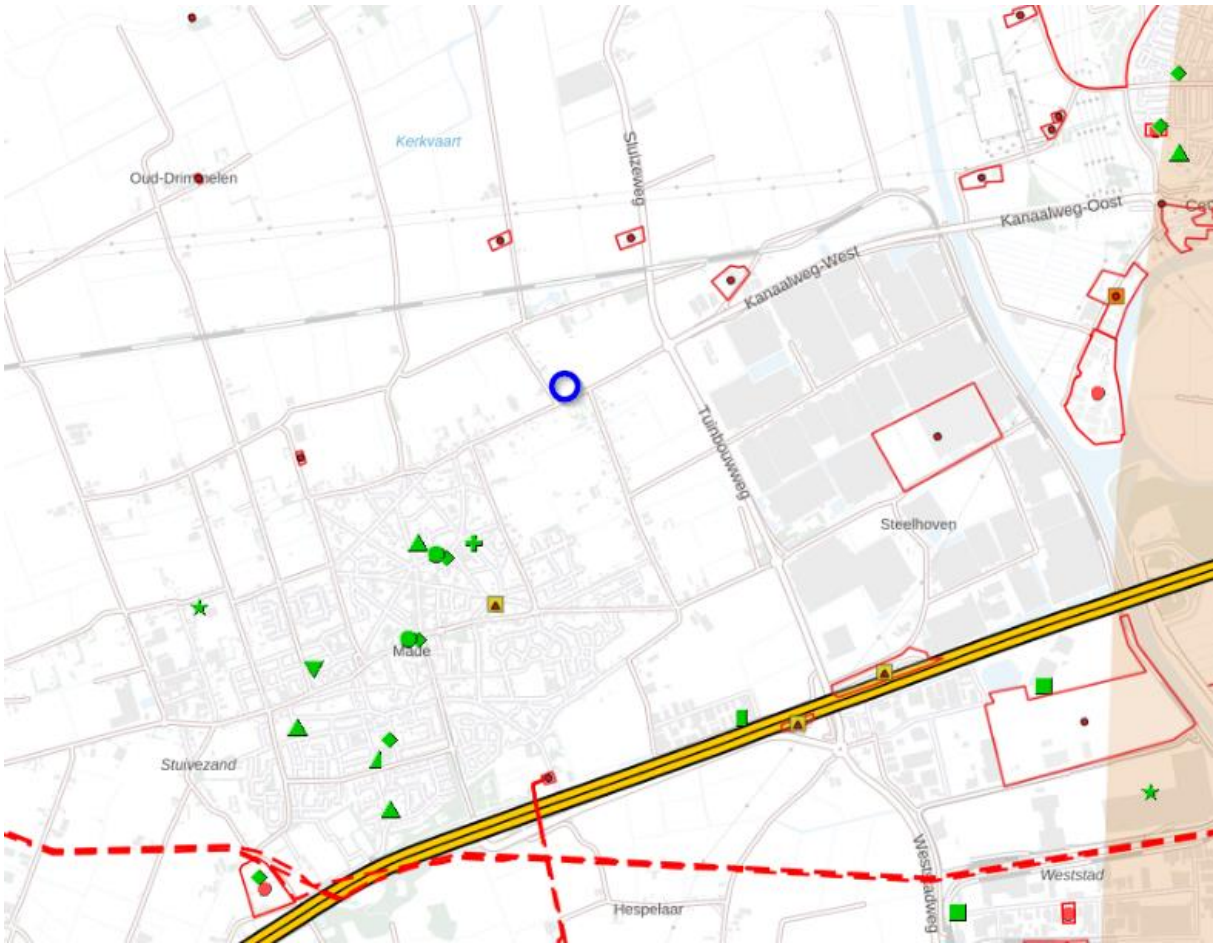
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

In het deelgebied Moerseweg 3a worden met het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing geen kwetsbare objecten toegevoegd. In het deelgebied Sluizeweg 15 worden met het realiseren van nieuwe woningen wel kwetsbare objecten toegevoegd. Daarom wordt voor deze locatie nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat zich geen risicovolle objecten in de directe omgeving van dit deelgebied bevinden. Het deelgebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor externe veiligheid is hiermee aangetoond.

4.1.7 Volksgezondheid

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch

(bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In onderhavig plangebied en de omgeving hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is een aanvullende studie naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan die de eerdere resultaten bevestigen.

Door het Rijk wordt momenteel een landelijk toetsingskader voor endotoxine ontwikkeld op advies van de Gezondheidsraad. Deze hanteert een advieswaarde van 30 EU/m3 voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat ervanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen teveel aan endotoxinen kan worden beschermd. Omdat dit toetsingskader nog niet is afgerond, heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid vooruitlopend daarop de “Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0” en de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0” opgesteld. Onderdeel daarvan is een stappenplan, dat moet worden doorlopen om te beoordelen of in het kader van het planvoornemen advisering door de GGD wenselijk is.

Planspecifiek

Op de locatie Moerseweg vervalt enkel de functie van een veehouderij. Het aantal mensen dat op deze locatie kan verblijven neemt niet toe.

Aan de Sluizeweg worden wel nieuwe verblijfsfuncties toegevoegd. Daarom wordt voor deze locatie het stappenplan doorlopen. Onderstaand is onderbouwd of er sprake is van risico op gezondheidseffecten op basis van het Stappenplan 2.0. Per stap is een onderbouwing gegeven.

1. In de VGO-onderzoeken werd aangetoond dat omwonenden gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Binnen 500 meter is geen pluimveehouderij aanwezig. Binnen 200 meter is wel een bouwvlak van een varkenshouderij aanwezig, maar de feitelijke bedrijfsbebouwing waarbinnen de varkens worden gehouden liggen op grotere afstand dan 200 meter. Daarmee wordt aan de richtafstanden voldaan.
2. Het plan betreft het realiseren van woningen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.
3. In paragraaf 4.1.4 is ingegaan op het aspect geur. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en achtergrond). Binnen het plangebied is sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de genoemde afstanden van het stappenplan wordt voldaan.

4. Er is geen sprake van het realiseren van een nieuwe veehouderij. Deze stap is voor dit plan daarom niet aan de orde.
5. Uit de VGO-onderzoeken komt naar voren dat omwonenden van met name pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Echter ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Naar aanleiding van de VGO-onderzoeken adviseert de GGD aan gemeenten om geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij (meer dan 50 geiten) en binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij. Op circa 900 m afstand is aan de Zeggeweg 5 een geitenhouderij aanwezig. Op circa 900-1.000 meter zijn tevens 2 pluimveehouderijen aanwezig, namelijk aan de Bergseweg 15 en 18. Aan de voorwaarden voor deze stap wordt niet voldaan.
6. Er is in voorliggend plan geen sprake van realisatie mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is voor zover bekend geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Aan de voorwaarden voor stap 5 wordt niet voldaan, vanwege de nabijheid van een geitenhouderij (900 m) en twee pluimveehouderijen (900-1.000 m). Een onderbouwing is noodzakelijk waarom de woningen op deze locatie, ondanks de gezondheidsrisico's, toegestaan kunnen worden. Voor beide diersoorten is er nog geen causaliteit aangetoond tussen de afstand tot woningen en gezondheidsrisico's. Het gaat in dit geval om een kleinschalige ontwikkeling van 4 nieuwe woningen. De afstand tot de pluimveehouderijen tot de woningen is net onder de voorzorgbeginsel afstand van 1 km. Voor een van de pluimveehouderijen is de afstand tot 2 van de nieuwe woningen zelfs meer dan 1 km. Voor de geitenhouderij is de afstand ook aanzienlijk, maar wel duidelijk binnen 2 km. Als gevolg van het moratorium op de geitenhouderij zal de geitenhouderij niet verder kunnen groeien.
Door het toevoegen van woningbouw neemt de kans op gezondheidsproblemen niet toe. Wel worden er meer mensen blootgesteld aan stoffen die mogelijk gezondheidsproblemen kunnen veroorzaken. In de voorliggende situatie is sprake van het mogelijk maken van 2-4 ruimte-voor-ruimte woningen binnen de voorzorbeginsel afstanden. Binnen de straal van 2 km rond de geitenhouderij en 1 km rond de pluimveehouderijen wonen al veel mensen. Als gevolg van het toevoegen van 2-4 woningen (circa 8-16 bewoners) zal het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan de stoffen niet significant toenemen.
Verder is het in het algemeen niet acceptabel als er nieuwe woningen dichterbij de geitenhouderij worden gebouwd dan al bestaande woningen. Ter plaatse van bestaande woningen worden de gezondheidsrisico's namelijk vooralsnog aanvaard. In de voorliggende situatie bevinden zich tussen de veehouderijen en het plangebied enkele woningen van derden. De nieuwe woningen komen niet dichterbij bij de veehouderijen dan de bestaande woningen.

Op basis van bovenstaande argumenten kan beoordeeld worden dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de veehouderijen. Het opvragen van een GGD-advies is daarom niet nodig. Voorliggend plan heeft in het kader van volksgezondheid bovendien geen negatieve invloed op de omgeving van het plangebied. De gemeente heeft beoordeeld dat er in het plangebied sprake zal zijn van een gezonde leefomgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid.

4.1.8 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (Afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk word daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits dit gemotiveerd kan worden. Deze praktijk wordt onderschreven door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. wat is het huidige gebruik van de gronden / welke teelten vinden plaats;
3. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en welke spuitmethode wordt gebruikt;
4. wat zijn de effecten van drift reducerende middelen (vaak hagen en bomenrijen);
5. wat is de overheersende windrichting.

Met name bij boomgaarden en boomkwekerijen hebben gewasbeschermingsmiddelen invloed op het woon- en leefklimaat. Bij overige gewassen is het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat beperkt.

Planspecifiek

Rondom het plangebied zijn geen (fruit)boomgaarden of (fruit)boomkwekerijen aanwezig. Er is ook geen concreet voornemen bekend van de eigenaren van de agrarische gronden rondom het plangebied (waarvan een deel eigendom van de initiatiefnemers is) om de gronden als (fruit)boomgaard of (fruit)boomkwekerij in gebruik te gaan nemen. Daarmee zal er redelijkerwijs sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat op de nieuwe woonpercelen.

Op het gebied van gewasbeschermingsmiddelen is het plan uitvoerbaar.

4.1.9 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek
Het onderhavige plan behelst het realiseren van 4 woningen in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. De ontwikkeling is gezien de beperkte omvang geen stedelijk ontwikkelingsproject (zie ook de onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1) en valt daarmee niet in de categorie D 11.2 of andere categorieën uit bijlage C of D van het besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig voor dit plan.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Brabantse Delta mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m^2 en 10.000 m^2 kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1). De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m^3/ha).

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Moerseweg 3a
In dit deelgebied wordt enkel de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee neemt de verharding in het plangebied met een behoorlijke hoeveelheid af. Voor dit deelgebied zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect water.

Sluizeweg 15
In dit deelgebied wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.900 m². Hiermee neemt het verhard oppervlak in het plangebied ondanks het realiseren van de nieuwe woningen af. Langs de randen van het plangebied liggen enkele watergangen. Deze blijven met voorliggend plan behouden. Er zijn in dit deelgebied geen waterschapsbelangen in het geding. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Brabantse Delta. Het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor is in het plangebied voldoende ruimte.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe

werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek Moerseweg 3a
Voor dit deelgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 5. In deze quickscan wordt uitgegaan van meerdere ontwikkelingen in dit deelgebied dan alleen het slopen van de stallen. Deze ontwikkeling gaan mogelijk later nog plaatsvinden, maar zijn geen onderdeel van voorliggend plan. Hieronder worden de conclusies uit het rapport beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Biesbosch'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 4 kilometer ten noorden van het plangebied. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling (slopen agrarische opstallen) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten (zoals licht, geluid en trillingen) worden uitgesloten. In de toekomstige situatie is geen intensieve veehouderij meer toegestaan en worden geen mogelijke functies toegevoegd, waarmee er ook geen significant negatieve effecten wat betreft stikstofdepositie zullen zijn.

Soortenbescherming
Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er enkele algemene maatregelen dienen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden.

Planspecifiek Sluizeweg 15
Voor dit deelgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 6. Hieronder worden de conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Biesbosch'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling (sloop agrarische opstallen en realiseren 4 woningen) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten (zoals licht, geluid en trillingen) worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 7. Hierin wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-

vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels in het kader van de algemene zorgplicht. Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet nodig.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Hieronder worden per deelgebied de aspecten verkeer en parkeren behandeld.

Moerseweg 3a
In het deelgebied Moerseweg 3a wordt de agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt en komt de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen. Hiermee neemt de verkeersintensiteit van en naar dit deelgebied af. Het deelgebied blijft op dezelfde wijze ontsloten via de Moerseweg. Ook de parkeerbehoefte zal afnemen. In het deelgebied is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Sluizeweg 15
In het deelgebied Sluizeweg 15 wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Twee woningen worden ontsloten via de Sluizeweg en twee woningen via de Drimmelenseweg. Door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsactiviteiten van en naar het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig toenemen. De bedrijfswoning aan de Sluizeweg 15 wordt omgezet naar een reguliere woning en zal op dezelfde wijze ontsloten blijven via de Sluizeweg
Door de gemeente Drimmelen wordt in het ‘Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 - 2028’ aangesloten bij de parkeernormen van het CROW. Voor een vrijstaande woning geldt in het buitengebied (weinig stedelijk) een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). Met voorliggend plan is bij de nieuwe woningen voldoende ruimte om 3 auto's op eigen terrein te parkeren. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan. In de regels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Zowel in het deelgebied Moerseweg 3a als in het deelgebied Sluizeweg 15 zijn in de huidige situatie agrarische opstallen aanwezig welke met dit plan worden gesloopt. Er zijn in en direct rondom de deelgebieden geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig waar onderhavig plan een negatief effect op kan hebben.

Archeologie
Beide deelgebieden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m. Voor beide deelgebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies per deelgebied beschreven.

<u>Moerseweg 3a</u>
Het onderzoeksrapport voor dit deelgebied is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat op de locatie sprake is van diepreikende verstoringen en daarmee een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten vast is te stellen. Geadviseerd wordt om de locatie archeologisch vrij te geven. In voorliggend plan is voor deze locatie de archeologisch dubbelbestemming daarom niet overgenomen.

Sluizeweg 15

Het onderzoeksrapport voor dit deelgebied is toegevoegd als bijlage 9. Hierin wordt geconcludeerd dat de bestaande middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten te handhaven is. Met het realiseren van het plan kunnen eventuele archeologische resten verstoord raken. Om vast te stellen of daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden wordt een aanvullend onderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In voorliggend plan is voor dit deelgebied de archeologische dubbelbestemming overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch '- 1'. Deze bestemming geldt voor het deelgebied Moerseweg 3a. Met dit plan komt de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor dit deelgebied te vervallen. Het bouwvlak blijft behouden.
- 'Agrarisch - 2'. Deze bestemming geldt ter plaatse van het deelgebied Sluizeweg 15. Dit plan regelt dat het agrarisch bouwvlak binnen dit deelgebied komt te vervallen.
- 'Groen - Landschappelijke inpassing', ten behoeve van de landschappelijke inpassing.
- 'Wonen', ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van de vier nieuwe woningen.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze bestemming geldt voor het deelgebied Sluizeweg 15.
- De gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie'. Deze gebiedsaanduiding geldt voor het deelgebied Sluizeweg 15.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de agrarische opstallen in beide deelgebieden en voor het realiseren van een landschappelijke inpassing voor het deelgebied Sluizeweg 15. Dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernorm is opgenomen in de overige regels.
Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg toegezonden aan de belanghebbende instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Met de omwonenden zijn gesprekken gevoerd over het plan. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 10. Rekening houdend met de wensen van de omwonenden is de situering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen aan de Drimmelenseweg gewijzigd. Verder is gewijzigd dat de maximale goothoogte van de woningen aan de Sluizeweg op 4 meter is gesteld.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundige studie

Bijlage 2 Bodemonderzoek nieuwe woningen

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Sluizeweg 15

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna Moerseweg 3a

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna Sluizeweg 15

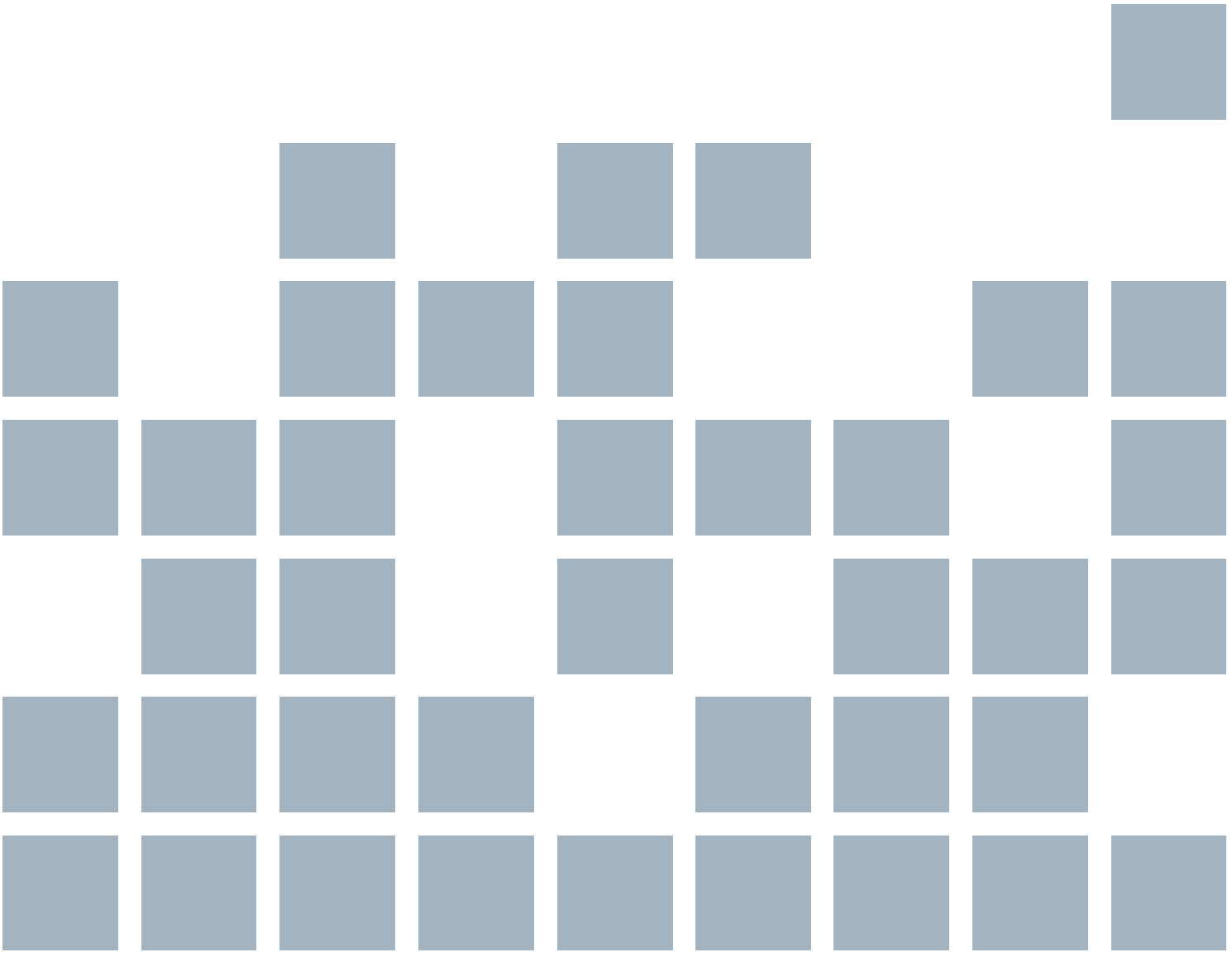
Bijlage 7 Voortoets stikstof Sluizeweg 15

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek Moerseweg 3a

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek Sluizeweg 15

Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan Sluizeweg 15 en Moerseweg 3a met identificatienummer NL.IMRO.1719.bpSluizewMoersew-vg01 van de gemeente Drimmelen;

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

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

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

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

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

agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

agrarisch bouwvlak:
een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch - 1 of Agrarisch - 2;

agrarisch technisch hulpbedrijf:
gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of werk 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;

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;

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;

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

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;

bed & breakfast:
een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, 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;

bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen;

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

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

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

beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis
- publieksgericht: een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;
- niet publieksgericht: een niet-milieuvergunning- c.q. meldingsplichtige beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

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. bebouwing m.b.t. dierplaatsen: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu,

dan wel die mag worden gebouwd en milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

c. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
d. t.a.v. gebruik m.b.t. dierplaatsen: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu, dan wel die milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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;

bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

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

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

cultuurhistorische waarde:
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 ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

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;

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, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

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

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

grondgebonden agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die:
e. voorzover het niet een veehouderij betreft: geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
f. voorzover het een veehouderij betreft: gelijk is aan de begripsbepaling van een grondgebonden veehouderij;

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veeteelt, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

grondgebonden veehouderij:
een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

hobbymatig:
een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

hoofdbouwmassa:
een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

horecagebruiksruimte:
ruimte die wordt gebruikt voor het schenken van dranken en verstrekken van spijzen, alsmede voor het nuttigen van dranken en spijzen welke ter plaatse worden verstrekt. Keukens en toiletgroepen worden hieronder niet begrepen;

huishouden
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

inpandige statische opslag:
het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

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

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

kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

kas:
agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het de ak 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;

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;

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

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;

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

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

minicamping:
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een (agrarisch) bedrijf of een burgerwoning, waarbij de plaatsing van kampeermiddelen is toegestaan in de periode 1 maart tot 1 december;

nevenactiviteiten:
niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, waarbij de hoofdfunctie verbonden is aan een (agrarisch) bouwvlak of (niet-agrarisch) bestemmingsvlak;

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

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

nutsvoorzieningen:
gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

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

omschakeling agrarisch bedrijf:
geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm;

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

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

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

paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

plattelandswoning:
een bij een agrarische bestemming behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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;

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

schuilstal:
een gebouw ten behoeve van het schuilen van vee tegen weersinvloeden;

slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

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

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;

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

teeltondersteunende voorziening:
ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
b. laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
c. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;
d. hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen);
e. overige teeltondersteunende voorzieningen: tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, hagelnetten en vraatnetten;

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

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

verkoopvloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

Verordening ruimte:
Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant, met inbegrip van wijzigingen en zoals vastgesteld op 7 juli 2017 en geldend vanaf 15 juli 2017;

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

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

f. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
g. 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;

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

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;

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

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

Wet ruimtelijke ordening:
Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

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;

Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

(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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

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

2.8 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 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 m 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;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - 1', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;
b. agrarisch gebruik;
c. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en hieraan ondersteunende horeca;
d. behoud en herstel van landschapswaarden;
e. cultuurhistorische waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. doeleinden van openbaar nut;
i. erfbeplanting;
j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

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

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” is één agrarisch bedrijf toegestaan;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte' is het bedrijfsmatig houden van dieren niet toegestaan;

b Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilo's, sleufsilo's, paardenbakken, waterbassins e.d. geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

c Bedrijfswoning

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding 'bouwvlak';

d Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

e Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de ondersteunende horeca vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een (legaal) aanwezige nevenfunctie, met uitzondering van statische opslag;
2. het is uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen ter plaatse van het bouwvlak toegestaan;
3. de horecagebruiksruimte bedraagt niet meer dan 50 m2.

f Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m2. Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

g Bed & breakfast

Bed & breakfast is niet toegestaan.

h Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
3. het betreft een niet-publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteit;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel en mag niet ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

i Minicamping

Een minicamping is in de vorm van een nevenactiviteit toegestaan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' met een maximum van 25 kampeerplaatsen;

j Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
2. teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan;
3. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;

k Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden:

1. dit houdt in dat openheid als landschapswaarde geldt.

l Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

m Carnavalswagens

Het gebruik van één of meerdere gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' voor het bouwen van carnavalswagens is toegestaan, mits aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan ofwel na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.5:

1. Het gebouw is gelegen op grotere afstand dan 50 meter van een (bedrijfs-)woning op een naastgelegen bouwvlak ofwel bestemmingsvlak;
2. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
3. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

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

a. agrarische bedrijfsgebouwen;
b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 5000 m2;
c. bedrijfswoning conform het bepaalde in 3.1.2 onder d;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

3.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

Gebouwen algemeen	**Min.**	**Max.**
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen		
Totaal gezamenlijk bebouwd oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	650 m²
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°
Kassen	**Min.**	**Max.**
goothoogte	n.v.t.	6
bouwhoogte	n.v.t.	9
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen	**Min.**	**Max.**
algemene bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	6 m
afstand kassen tot (bedrijfs)woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
Bedrijfswoning	**Min.**	**Max.**
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	7 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	11 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m3 (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt;

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	**Min.**	**Max.**
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m2
goothoogte	n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m2	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren		

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

3.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
b. de bedrijfswoning wordt niet dichter naar de weg gebouwd;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
d. de oude bedrijfswoning wordt gesloopt.

3.2.6 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

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

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
    2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke zijn niet toegestaan;
    3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
    4. voor overige teeltondersteunende voorzieningen het volgende geldt:
        - overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
        - overige teeltondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
        - overige teeltondersteunende voorzieningen hebben een maximaal aaneengesloten oppervlakte van 3 ha per agrarisch bedrijf.
    5. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
c. Veldschuren zijn niet toegestaan**.**

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning goot- en bouwhoogte kassen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 teneinde een grotere goot- en/of bouwhoogte voor kassen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
d. de goothoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 11 m;
e. de bouwhoogte van een kas ten behoeve van een tweede teeltlaag mag niet meer bedragen dan 13,5 m;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
h. er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing;
i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.3.2 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving , waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.4 Omgevingsvergunning nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, 3.2.2 ten behoeve van nieuwbouw voor nevenfuncties binnen de aanduiding 'bouwvlak' , mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. vervangende nieuwbouw (omvang, hoogte, situering maximaal gelijk aan het aanwezige gebouw) is mogelijk indien is aangetoond dat het niet mogelijk is binnen de bestaande bebouwing deze nevenfuncties te realiseren;
b. nieuwbouw is mogelijk indien is aangetoond dat vervangende nieuwbouw als bedoeld onder a niet mogelijk is, mits er geen sprake is van een toename van de bebouwde oppervlakte.

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 agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf.
c. detailhandel;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
i. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
j. het bewerken van mest van derden;
k. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
l. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren voorzover dit niet plaatsvindt op de begane grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, en met uitzondering van:
    1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
    2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is;
m. bed & breakfastvoorzieningen;
n. het gebruik van stallen voor meer dierplaatsen dan bestaand.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1teneinde een vorm van agrarisch technischhulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;

c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m2 bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
g. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
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 woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 Omgevingsvergunning dagrecreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 jo. 3.2.2, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
c. maneges zijn niet toegestaan;
d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m2 bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
e. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige horecagebruiksruimte niet meer mag bedragen dan 100 m2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m2;
f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
k. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op verwerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij de bestemmingsomschrijving de activiteit reeds toestaat buiten het bouwvlak;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, inclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m2 bedragen, met dien verstande dat het totaal aan nevenactiviteiten ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen bij een minicamping wordt hierbij niet meegerekend;
d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto gebruiksvloeroppervlak van de nevenactiviteit, met dien verstande dat de inpandige horecagebruiksruimte niet meer mag bedragen dan 100 m2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede een buitenterras van maximaal 70 m2;
e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
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 mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m2 mag worden gebruikt;
e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m.

3.5.5 Omgevingsvergunning gebruik carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 teneinde het gebruiken van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
b. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
c. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

3.5.6 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder g teneinde het gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer en mag ten hoogste ingevolge het Activiteitenbesluit aan te merken te zijn als een inrichting type B;
g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

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

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

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

3.6.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	***Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden***
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik en betreft het aanbrengen van verhardingen in de vorm van paden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk

	te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en betreft het aanbrengen van verhardingen uitsluitend ten behoeve van de tijdelijke opslag van bieten en tot een maximum oppervlakte van 600m2 per agrarisch bedrijf; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast. Hierbij geldt dat de beoordeling van de waterhuishoudkundige situatie pas plaats vindt bij oppervlakteverhardingen boven de 2000 m2;
het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging;	- er mag geen onevenredige aantasting van de landschappelijke openheid plaatsvinden;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling/hervestiging naar overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling danwel hervestiging toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden' mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. op de locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' geldt het volgende. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, wordt géén uitbreiding van het ruimtebeslag van de (voormalige) bedrijfslocatie toegestaan ten opzichte van de bestaande aanduiding 'bouwvlak' en bedraagt het uitbreidingspercentage voor het toevoegen van oppervlakte bedrijfsbebouwing ten opzichte van bestaand maximaal 25%;
b. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
c. in afwijking van het bepaalde onder b is een redelijke uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met een grotere omvang dan bepaald onder b toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
    1. de omvang van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt niet meer dan 2 ha;
    2. de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van de Verordening ruimte vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
    3. de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
    4. er is sprake van een bebouwingspercentage van het bouwvlak en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;

d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand te worden gehouden; Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied";
    2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
    4. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

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

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene regels:

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', danwel ten behoeve van het bepaalde onder f; hiertoe wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen.Indien echter sprake is van een locatie, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte', waar gebruik is gemaakt van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Ruimte-voor-ruimte' geldt het volgende. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, wordt géén uitbreiding van het ruimtebeslag van de (voormalige) bedrijfslocatie toegestaan ten opzichte van de bestaande aanduiding 'bouwvlak';

Regels in verband met maximale omvang agrarische bedrijven:

b. voor grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet- grondgebonden agrarische bedrijven en overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven is vergroting tot een omvang van maximaal 1,5 ha toegestaan;
c. voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijbedrijven, is vergroting tot een omvang van maximaal 2 ha toegestaan;
d. ten behoeve van grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven is bovenop de maximale omvang als bepaald onder d. een uitbreiding aan het bouwvlak toegestaan in de vorm van een differentiatievlak met

de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ruwvoedervoorziening', waarbij:

1. deze aanduiding maximaal 0,5 ha bedraagt;
2. ter plaatse uitsluitend ruwvoedervoorzieningen zijn toegestaan;
3. géén gebouwen zijn toegestaan;
4. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate moet zijn aangewezen op de opslag van ruwvoer;
5. ter nadere invulling van het bepaalde onder punt 4 bedraagt de veebezetting niet meer dan 3.35 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie;
6. de ruimte voor ruwvoeder voorzieningen binnen de aanduiding bouwvlak niet aanwezig is;
7. ten aanzien van de uitbreiding advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt ingewonnen;

Regels in verband met landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit:

e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand gehouden te worden; Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien sprake is van:
        - een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij (inclusief paardenhouderij), dan dient ten minste 10% van de oppervlakte van het 'bouwvlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Deze landschapsinpassing mag buiten het 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
        - een vergroting ten behoeve van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij (inclusief paardenhouderij), en het niet mogelijk is landschappelijke inpassing middels erfbeplanting te realiseren, dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".
    2. kwaliteitsverbetering: indien sprake is van een vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 ha dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    3. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    4. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
    5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Regels in verband met omgevingswaarden:

f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke

habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;

j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden).

Specifieke regels ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij:

Indien sprake is van een uitbreiding van een grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij (niet zijnde een paardenhouderij), dan gelden tevens de volgende voorwaarden:

m. er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, welke zijn opgenomen in de nadere regels ter uitvoering van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij, die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de Verordening Ruimte 2014;

n. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten, inpasbaar is in de omgeving:
    1. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
    2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
    3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;

o. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

p. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m3;

q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

3.7.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Wonen van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' waarbij na bedrijfsbeëindiging de her- of verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk. Hiertoe is, in samenspraak met de gemeente, gedurende een periode van minimaal 1 jaar gericht gezocht naar een nieuwe koper die het agrarisch bedrijf op het bestaande bouwvlak wil voortzetten;

b. herbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij is niet toegestaan als sprake is van een gemeentelijk of rijksmonument;

c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) bebouwing mag worden gewijzigd mits de nieuwe situering van de woning stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar is;
d. de inhoud van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag worden vergroot tot 750 m3. Een grotere inhoudsmaat is toegestaan indien wordt voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 22.2.3 ofwel na toepassing van artikel 22.3.4 van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1';
e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. indien het bestemmingsvlak Wonen maximaal 1500 m2 bedraagt en de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m2 en hiertoe alle overtollige bebouwing is gesloopt, dan is geen aanvullende kwaliteitsverbetering vereist;
    2. indien het bestemmingsvlak Wonen groter is dan 1500 m2, maar maximaal 5000 m2 dan:
        - wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing;
        - wordt toepassing gegeven aan de sloopbonusregeling als opgenomen in artikel 22.3.1 of 22.3.4 van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1';
    3. indien het bestemmingsvlak Wonen groter is dan 5000 m2 en/of de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m2, dan dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    4. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag; nieuwbouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' plaatsvinden;
    5. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
m. er wordt een bestemmingsvlak Wonen op maat opgenomen, voor zover mogelijk kleiner dan het agrarisch bouwvlak, afgestemd op de situering van de gebouwen. Het overige deel van de aanduiding 'bouwvlak' van het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
n. de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 5.000 m2;
o. de regels van Artikel 22 Wonen van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.4 Wijziging plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

b. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt indien de agrarische activiteiten binnen de aanduiding 'bouwvlak' volledig zijn beëindigd ;
c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

3.7.5 Wijziging t.b.v. agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' teneinde 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. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voortvloeit uit de aard van het bedrijf;
e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand te worden gehouden; Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied";
    2. zuinig ruimtegebruik:
        - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
        - er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
    3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
        - als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
        - er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
    4. verkeer en parkeren:
        - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
        - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
j. detailhandel is niet toegestaan;

k. het is niet toegestaan op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op locaties, met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte-voor-ruimte', waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte geldt het volgende. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, wordt géén uitbreiding van het ruimtebeslag van de (voormalige) bedrijfslocatie toegestaan ten opzichte van de bestaande aanduiding 'bouwvlak';
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
m. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha;
n. de regels van Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.6 Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van:

- door het eigen bedrijf en/of samenwerkende melkrundveehouderijen geproduceerde mest;
- en/of andere door het eigen bedrijf en/of samenwerkende melkrundveehouderijen geproduceerde organische restprodukten en energiegewassen;

in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of verwerking van eigen mest en/of samenwerkende melkrundveehouderijen zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 m3 op jaarbasis;
c. de activiteit is ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering;
d. de toevoer komt van het eigen bedrijf en/of van samenwerkende melkrundveehouderijen met binding aan de gewone agrarische bedrijfsvoering;
e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting plaats te vinden en in stand te worden gehouden; Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing van het bestemmingplan 'Buitengebied, Veegplan 1' worden opgenomen. De kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Indien een landschappelijke inpassing middels erfbeplanting niet mogelijk is, dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied";
    2. zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
    3. verkeer en parkeren:
        - parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
        - de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.
k. de locatie is goed ontsloten;
l. op-, overslag en verwerking van producten vindt niet plaats in de openlucht;
m. bij verdere verwerking wordt de mest ter plaatse zodanig verwerkt dat ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - 2', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
b. agrarisch gebruik;
c. behoud en herstel van landschapswaarden;
d. cultuurhistorische waarden;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. doeleinden van openbaar nut;
h. erfbeplanting;
i. een antennemast;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan.

b Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen

Het is niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

4.2.4 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

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

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
    2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke zijn niet toegestaan;
    3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;

4. voor overige teeltondersteunende voorzieningen het volgende geldt:
    - overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
    - overige teeltondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
    - overige teeltondersteunende voorzieningen hebben een maximaal aaneengesloten oppervlakte van 3 ha per agrarisch bedrijf.
5. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

c. Veldschuren zijn niet toegestaan**.**

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.2 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder c teneinde de bouw van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m2;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
c. de schuilstal is bestemd voor de niet-bedrijfsmatige huisvesting van dieren;
d. de situering van de schuilstal vindt bij voorkeur plaats op hoeken, randen van percelen en/of bij bestaande opstallen;
e. de schuilstal is aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig in het kader van dierenwelzijn. Wanneer de noodzaak niet meer aanwezig is, dient de schuilstal te worden verwijderd;
f. er wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing;
g. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats, zoals is opgenomen in de Verordening ruimte.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf.
c. detailhandel;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
i. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
j. het bewerken van mest van derden;
k. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
l. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren voorzover dit niet plaatsvindt op de begane grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, en met uitzondering van:
    1. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
    2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is;
m. het gebruik van stallen voor meer dierplaatsen dan bestaand.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 4.5.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 4.5.1 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 dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	***Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden***
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik en betreft het aanbrengen van verhardingen in de vorm van paden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk

	te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en betreft het aanbrengen van verhardingen uitsluitend ten behoeve van de tijdelijke opslag van bieten en tot een maximum oppervlakte van 600m2 per agrarisch bedrijf; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast. Hierbij geldt dat de beoordeling van de waterhuishoudkundige situatie pas plaats vindt bij oppervlakteverhardingen boven de 2000 m2;

Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2;
b. een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

5.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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. gebruik van gronden en opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 5.1.1 lid b of 3.4
c. het verwijderen van landschapselementen die zijn aangelegd en in stand worden gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder 5.1 uitgezonderd het verwijderen van landschapselementen ten behoeve van normaal onderhoud en beheer.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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 5.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken / werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden**
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming;
de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing; het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen, bed & breakfast en/of een theetuin;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

b Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40%, tezamen met de activiteit als opgenomen onder f, van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m2.
2. Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed&breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
3. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
4. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
5. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
7. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1.

c Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 %, tezamen met de activiteit als opgenomen onder d, van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. het betreft een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer en mag niet ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding 'bouwvlak'.

6.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen;
b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 750 m³, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;

6.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	**Min.**
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	15 m, tenzij het hieronder bepaalde
indien de voorgevel van de woning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de woning mogen worden gesitueerd	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Woning	**Min.**	**Max.**
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	4,5 m, met dien verstande dat: - indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, met dien verstande dat: - indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud	zie 6.2.3	
dakhelling	0º	60º
afstand van de woning tot perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Bijgebouwen bij woning	**Min.**	
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m2
goothoogte	n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
afstand bijgebouw tot de perceelsgrens	3, met dien verstande dat indien de bestaande minder bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als minimum	n.v.t.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**	
bouwhoogte afrastering agrarische gronden met hobbymatig agrarisch gebruik	1,5 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	

oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt dan in de tabel is opgenomen, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

6.2.5 Herbouw woning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de woning;
b. de woning wordt niet dichter naar de weg gebouwd;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
d. de oude woning wordt gesloopt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 teneinde de minimum afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens te verkleinen. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. de landschappelijke kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast, waaronder de openheid en doorzichten;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en structuur wordt niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist.

6.3.2 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bestemmingsinvulling moet aanwezig zijn;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 6.2.5 onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de eventuele nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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 gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, anders dan genoemd in 6.1.2 onder d;
c. opslag van gevaarlijke stoffen.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als op het bouwperceel is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging, waarbij rekening dient te worden gehouden met extreme neerslag.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. De nieuwe woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen conform artikel 6.1 indien:
    1. de bouwwerken zoals aangegeven in bijlage 1 zijn gesloopt; en
    2. de natuur- en/ of landschapselementen conform bijlage 2 zijn gerealiseerd en vervolgens worden beheerd en in stand worden gehouden.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de landschappelijke inpassing zoals bepaald onder a, mits hierdoor de aard, omvang en doelstelling van de inpassing niet wijzigt en dit landschappelijk aanvaardbaar is.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 6.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is in de woning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;

d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m^2;
f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

6.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuregelgeving;
d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m2 mag worden gebruikt;
f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 25 m.

6.5.3 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
f. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer en mag ten hoogste ingevolge het Activiteitenbesluit aan te merken te zijn als een inrichting type B;
g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m;
b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming tot een grotere dieper en oppervlakte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de diepte van de grondbewerkingen en de bebouwde oppervlakte als bepaald in 7.2, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport (conform vigerende KNA), in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
    3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.

7.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

7.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek en het afwijkingsverzoek als bedoeld in 7.3.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

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

7.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,5 m;
d. het verlagen van het grondwaterpeil.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
b. het gaat om het aanleggen van drainages;
c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

a. Het is verboden de voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² en dieper gaat dan 0,5 m onder maaiveld.
b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het

slopen.

d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
    3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA,

7.5.3 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 7.5.1 onder c, wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens de bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Afwijkende maatvoering

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregeling

Ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

13.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Sluizeweg 15 en Moerseweg 3a'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Sloopkaart

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Sluizeweg 15

buro-sro.nl