

Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit
wijziging situering bouwvlak
Kweldamweg 4a Molenaarsgraaf



Gorinchem, 7 juni 2011
Magor b.v.
Nic. Pieckstraat 25
4205BR Gorinchem
Tel. 0183 621366

INHOUD

1. Inleiding.....	2
2. Gebiedsprofiel.....	2
3. Beleid ten aanzien van het gebied.....	3
4. Project.....	5
5. Ruimtelijke inpassing	7
6. Economische uitvoerbaarheid	12
7. Overleg.....	12
8. Inspraak.....	12
9. Zienswijzen.....	12
10. Regels en verbeelding.....	13
11. Bijlagen bij de toelichting	28

1. INLEIDING

Op 2 november 2009 is door de maatschap Baan-Korevaar een bouwplan ingediend voor een werktuigberging op het perceel Kweldamweg 4a te Molenaarsgraaf. Het bouwplan betreft een plek direct ten westen van het in het vigerend bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Het bouwplan is buiten het bouwvlak gelegen en derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan en kan dus niet vergund worden. De aanvrager heeft verzocht voor dit bouwplan een projectbesluit te nemen.



1. *Gezicht op Kweldamweg 4a uit zuidwestelijke richting*

Conform het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening dient dit projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om deze reden is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2. GEBIEDSPROFIEL

Het perceel Kweldamweg 4a is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Graafstroom. Het betreft hier een ruilverkavelingsgebied, dat in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming “Agrarisch met waarden” heeft gekregen.

Het melkveebedrijf van aanvrager ligt in een gebied dat hoofdzakelijk voor grondgebonden vee-teelt wordt gebruikt.

3. BELEID TEN AANZIEN VAN HET GEBIED

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat een visie van het Rijk op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland op lange termijn en de bijbehorende doelstellingen.

Kerndoel is het creëren van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland. Daarbij worden de volgende algemene doelstellingen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid

Het Rijk streeft daarbij naar meer ruimte voor ontwikkeling onder het motto: “Decentraal wat kan, centraal wat moet”. In de Nota Ruimte wordt de zogenaamde Ruimtelijke Hoofdstructuur onderscheiden.

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur geeft de gebieden en netwerken aan die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Er spelen opgaven die rijksbemoedigen noodzakelijk maken. Het gaat om de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) binnen het gebied en de aanwijzing van het gebied als Nationaal Landschap (Groene Hart). Voor het laatste geldt een restrictief beleid met betrekking tot wonen en werken.

Uitgangspunt voor

de ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszonering. Dit houdt in dat verschillende zones elk met eigen richting en snelheid ontwikkeld kunnen worden.



2. Ligging van het plangebied in het Groene Hart

Voor het gebied waarop het projectbesluit betrekking heeft gelden geen bijzondere beschermende maatregelen.

3.2 Regionale en provinciale beleidslijnen

Voor het in het projectbesluit begrepen gebied zijn van belang De Provinciale Structuurvisie (2010), het Landschapsplan en het Convenant Alblasserwaard / Vijfheerenlanden en de Visie Landelijke Gebied. Dit zijn de belangrijkste beleidslijnen voor de gemeente Graafstroom op regionaal en provinciaal niveau.

Het plangebied maakt, zoals aangegeven op de plankaart van het streekplan Zuid-Holland Oost 12-11-2003, geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied. Er liggen geen andere natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, staats- of beschermde natuurmonumenten of nieuwe natuurgebieden in het plangebied. Eveneens ontbreken provinciale ecologische verbindingzones in de directe nabijheid van het plangebied. Mede gezien de zeer beperkte omvang van het projectbesluit is er daarom geen sprake van een beïnvloeding van een gebied met een bijzondere status.

Voor het landelijke gebied komen de beleidsuitgangspunten grotendeels overeen: in het gehele gebied wordt gestreefd naar het behoud van de grondgebonden veehouderij als drager van het landschap, met behoud van aanwezige waarden. De aanwezigheid van beschermingswaardige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen en structuren wordt algemeen erkend.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau vormt de gemeentelijke structuurvisie en de welstandsnota een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast is het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" zeer recent (januari 2010) vastgesteld.

In al deze stukken is voorzien in continuering van het agrarisch karakter van het gebied.

Daarbij geldt het adagium "Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid, met handhaving van het eigen karakter van het gebied".

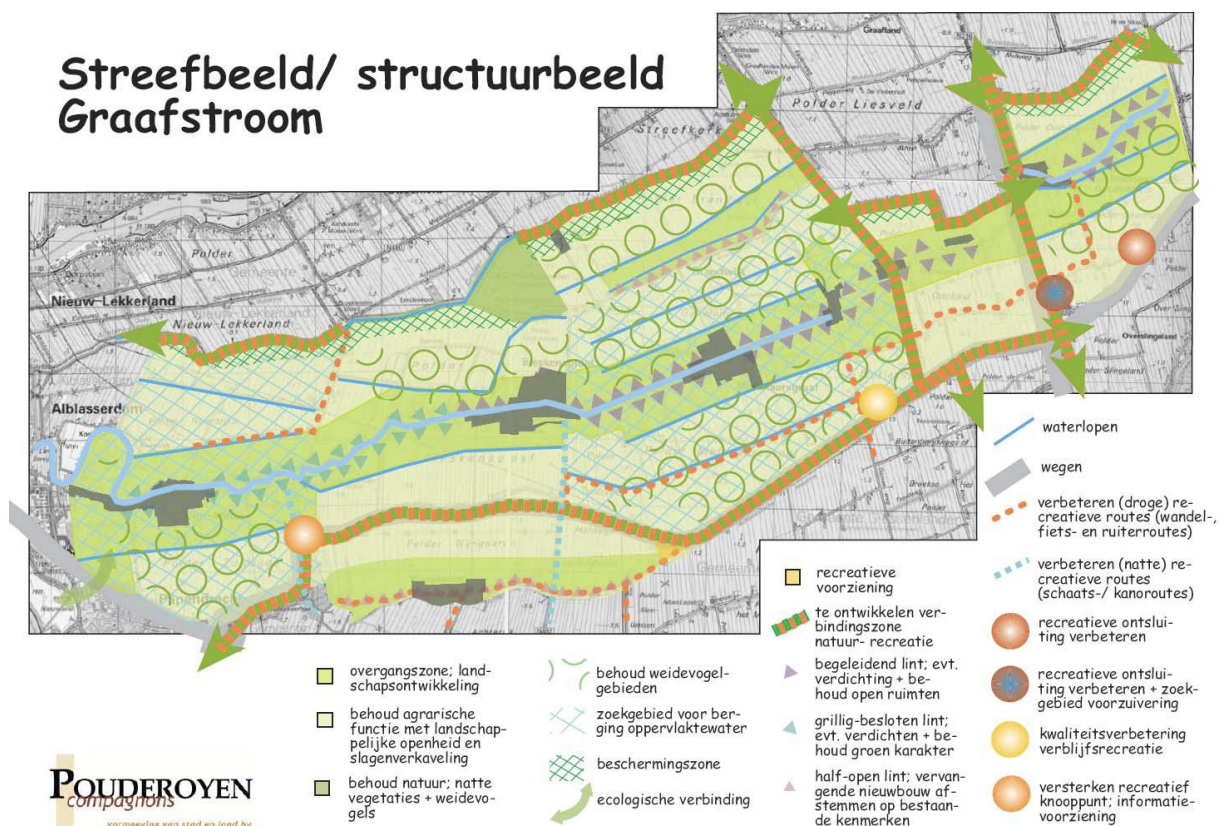
Deze hoofddoelstelling kan worden uitgewerkt en genuanceerd in verschillende componenten:

1. Bieden van perspectiefrijke ruimte aan grondgebonden landbouwvormen;
2. Behoud en versterking van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
3. Benutten en vergroten van de (verblijfs)recreatieve gebruiksmogelijkheden zonder afbreuk te doen aan landbouw, natuur, landschap en een duurzame waterhuishouding.

Het projectbesluit heeft betrekking op het bieden van ruimte voor de ontwikkeling van het vee- teeltbedrijf (punt 1) van de aanvrager en is niet strijdig met de beide overige punten.

Om de kwaliteiten van het gebied optimaal tot hun recht te laten komen zonder het buitengebied beleidsmatig "op slot" te zetten hanteert de gemeente het uitgangspunt: "verweven waar mogelijk, scheiden waar nodig". Deze aanpak vormt de basis voor de gebiedsindeling van de gemeente:

Streefbeeld/ structuurbeeld Graafstroom



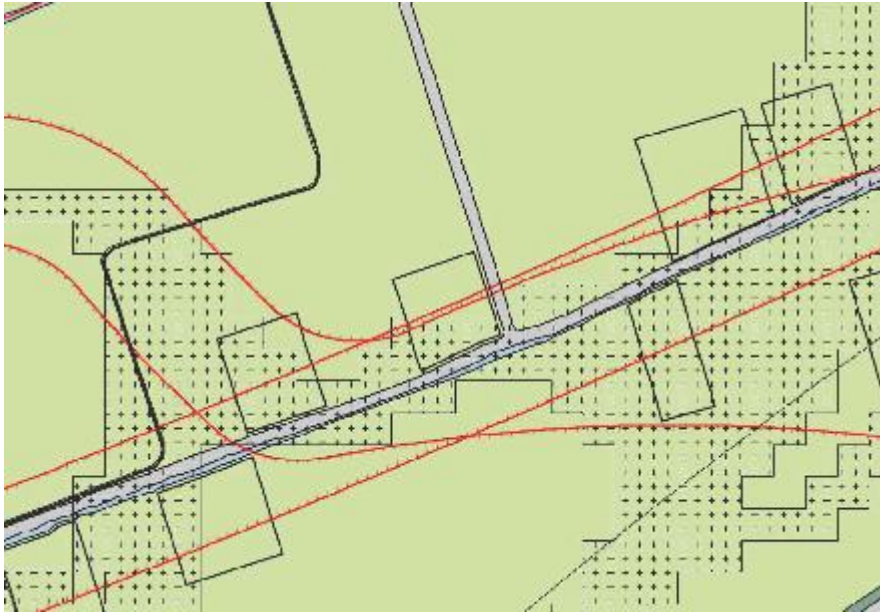
3. Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom

Het plangebied is gelegen in het gebied voor behoud agrarische functie met een aanduiding voor behoud van weidevogelgebieden. De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan is: "Agrarisch met waarden". Het perceel behoudt ook in het projectbesluit diezelfde bestemming. Door een verschuiving van het bouwvlak met 30 m. in westelijke richting wordt aan de westzijde van het perceel de bouw van een werktuigberging mogelijk gemaakt. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft op deze wijze gelijk.

4. PROJECT

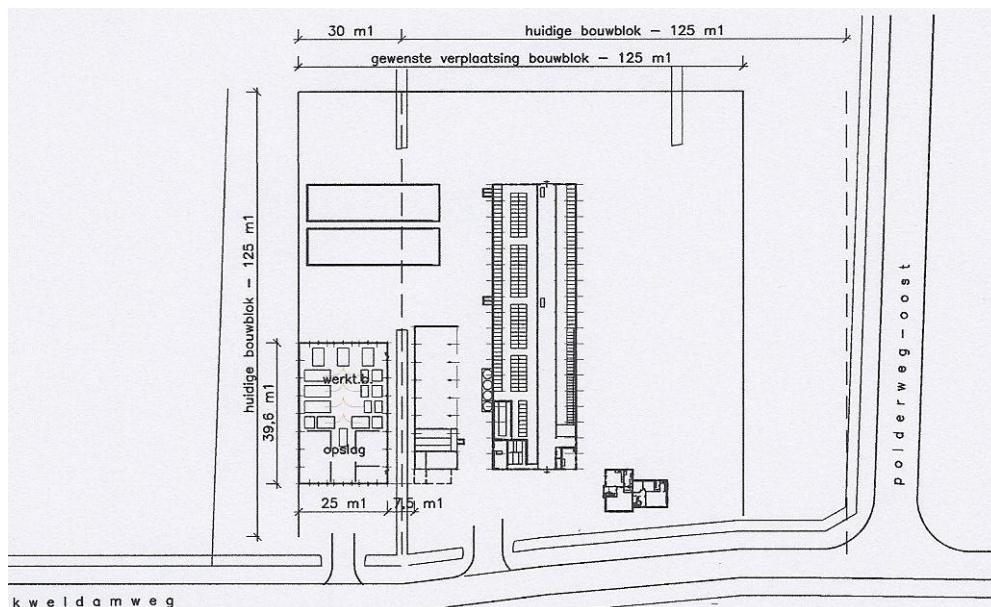
Het perceel Kweldamweg 4a is kadastraal bekend: gemeente Molenaarsgraaf, sectie D nr. 460 en heeft een oppervlakte van ca. 20.000 m².

Het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" geeft de mogelijkheid tot het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van het bouwvlak, nabij de Polderweg Oost.



4. Vigerend bestemmingsplan (bron ruimtelijke plannen.nl)

Uit een oogpunt van een efficiënte groepering van de bedrijfsbebouwing is dit echter ongewenst. Aanvrager heeft een voorkeur voor het bouwen van de werktuigberging met een oppervlakte van 990 m² en een inhoud van 6.237 m³ aan de westkant van de bestaande bedrijfsbebouwing. Door het bouwvlak over een afstand van ca. 30 m op te schuiven in westelijke richting kan echter aan het verzoek worden voldaan. Het bouwvlak behoud daarbij dezelfde afmetingen als in het vigerende bestemmingsplan.



5. Verschuiving bouwvlak Kweldamweg 4a in westelijke richting

Op zich bestaat tegen deze beperkte aanpassing vanuit het oogpunt van ruimtelijke visie geen bezwaar, dit leidt niet tot aantasting van het open landschap. Ook nemen de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet toe. Dit bestemmingsplan kent echter niet de mogelijkheid om hiervoor een vrijstelling te verlenen. Er is geen sprake van strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten. Het plan is inmiddels op Welstand getoetst en akkoord bevonden.

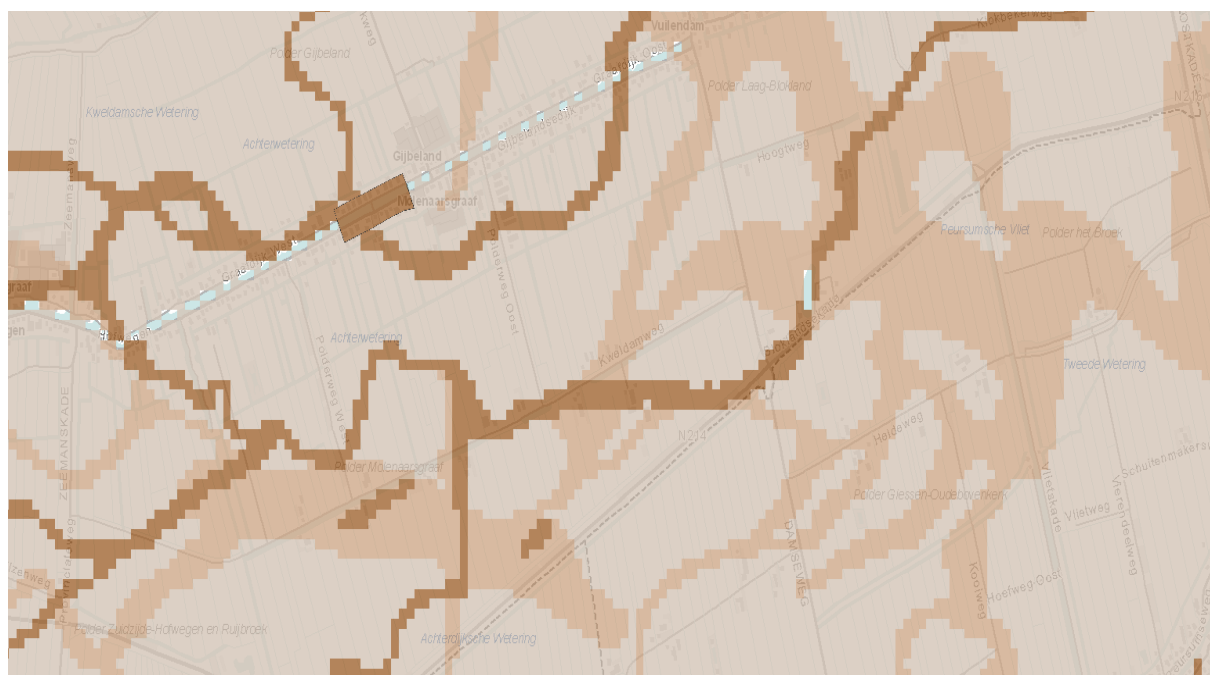
5. RUIMTELIJKE INPASSING

a. ruimte

b. Functionele gevolgen

c. Cultuurhistorie

Het gebied waarin het perceel Kweldamweg 4a is gelegen heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. In verband hiermee is door het bureau BAAC een onderzoek verricht.



6. Archeologische verwachtingswaarden

Tijdens het bureauonderzoek en veldonderzoek is vastgesteld dat het zuiden van het plangebied tussen circa 30 en 100 centimeter –mv een hoge archeologische verwachting kent. Gezien de relatief geringe bij de voorgenomen ontwikkeling te verwachten verstoringsdiepte van 50 centimeter –mv wordt geadviseerd om de archeologisch niveaus bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling in het geheel te ontzien.

Op basis van het voorliggende onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling mits de gronden ter hoogte van de nieuw te bouwen schuur dus-

danig worden opgehoogd dat de maximale werkelijke verstoringsdiepte beperkt blijft tot de basis van de huidige bouwvoor. Dit is conform het vigerende beleid ten aanzien van archeologisch behoud in situ.

Diepere verstoring in de vorm van boringen ten behoeve van de aanleg van funderingspalen is toegestaan indien de totale oppervlakte van de met deze werkzaamheden gepaard gaande bodemverstoring beperkt blijft tot maximaal 5% van de totale oppervlakte van het te bebouwen terrein. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat de maximale toelaatbare verstoringsoppervlakte voor de aanleg van funderingspalen middels heien 2,5% van de totale oppervlakte van het te bebouwen terrein bedraagt.

Gezien de conclusies van het archeologisch onderzoek van het bureau BAAC wordt de voorwaarde gesteld, dat het bouwterrein ter plaatse met 25 cm. wordt opgehoogd, om (verdere) verstoring van de bodem te voorkomen.

d. Groen, natuur en landschap

De bestemming zoals die geldt in het bestemmingsplan "Agrarisch met waarden" blijft gehandhaafd, waarbij alle uitgangspunten van de gemeente onveranderd gehandhaafd blijven

Om het plan te kunnen beoordelen op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, is door Van der Ham advies te Nieuwpoort in augustus een flora en faunaonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is integraal als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt:

- Er is geen speciale beschermingszone ingevolge de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, staats- of beschermde monumenten aanwezig in de directe omgeving van de kavel.
- Aantasting van het leefgebied en verstoring van extra beschermde soorten (vogels) dient te worden voorkomen. Dit is goed te realiseren doordat buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) de ontgraving kan plaatsvinden en doordat van het rooien van beplanting geen sprake is.
- Ontheffing voor de Flora- en faunawet van het Ministerie van LNV is niet noodzakelijk vanwege het ontbreken van beschermde natuurwaarden.
- Door het uitvoeren van het bouwplan worden de aanwezige natuurwaarden niet bedreigd. Hiervoor is de omvang van de activiteiten ook te gering.

Met betrekking tot de uitvoering van het plan behoeft geen vrijstelling te worden verzocht bij de daartoe bevoegde instanties. De aanwezige natuurwaarden worden door het bouwplan niet bedreigd.

De belangen van zowel de natuurwaarden als het bouwplan worden door de uitvoering van het bouwplan niet geschaad.

Aanbeveling:

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden, dat zich met betrekking tot het bouwplan geen bedreigingen voordoen voor wat betreft de aanwezige natuurwaarden. Dit houdt in dat, mits ook aan overige vereiste voorwaarden die niet in dit onderzoek aan de orde komen wordt voldaan, de bouwaanvraag op het onderdeel natuurwaarden positief beoordeeld wordt.

e. Bodem

Gezien de aard van de voorgenomen bouw (werktuigberging) is geen onderzoek naar bodemkwaliteit noodzakelijk.

f. Water

In december 2010 is het Waterschap Rivierenland om wateradvies gevraagd voor het middels een projectbesluit verschuiven van het bouwvlak op het perceel Kweldamweg 4a, Molenaarsgraaf. In deze waterparagraaf worden het waterrelevant beleid en de waterhuishoudkundige aandachtspunten voor het plan beschreven. De waterkering, het watersysteem, afstromend hemelwater en de wegen zijn van belang.

Waterrelevant beleid

Het 'Waterbeheerplan 2010-2015', het 'beheerplan Wegen 2010-2015', Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Verhard oppervlak

Het plan betreft het door middel van een aanpassing van de situering van het bouwvlak mogelijk maken van de bouw van een werktuigberging aan de westzijde van het perceel. In de huidige situatie heeft de locatie een de bestemming "Agrarische met waarden", die bestemming en de bebouwingsmogelijkheden wijzigen niet ten opzichte van het geldende plan. De verharde oppervlakte neemt ten opzichte van de thans bestaande situatie op het perceel met 1.090 m². Een toename van verharding tot 1500m² is vrijgesteld van compensatieverplichting. Er zullen geen watergangen worden gedempt.

Keurzones

Voor bouwplannen moet er rekening worden gehouden met de Keurzones van de waterkering en van de watergangen. In dit geval is dat de B-watergang aan de zuidzijde van het perceel. Langs de watergangen ligt een Keurstrook welke obstakelvrij moet zijn. Voor de B-watergang is dit 1 meter breed. Binnen de betreffende strook vinden geen werkzaamheden plaats.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de C-watergangen. Het water van de dakbedekking via een afvoerleiding, van de terreinverharding rechtstreeks.



7. Overzicht watergangen en bijbehorende keurzones in en om het plangebied.

Wegen

Het Waterschap Rivierenland beheert de polderwegen buiten de bebouwde kom, waaronder de Kweldamweg. Er worden geen nieuwe inritten gemaakt voor het plan. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande duikers.

g. Lucht

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waarvan in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang zijn.

In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO² en PM10;
- een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het betreft hier de bouw van een werktuigenberging bij een bestaand agrarisch bedrijf. Gelet op de beperkte gevolgen kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

De Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen staat de uitvoering van het project niet in de weg.

h. Geluid

De Wet geluidhinder biedt bescherming aan woningen, geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielaawaï door middel van zonering.

Wegverkeerslawaaï

N.v.t. betreft geen geluidgevoelig gebouw.

Dit onderwerp staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

Industrielaawaï

N.v.t.

i. Verkeer

De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor parkeren en andere verkeerszaken.

j. Externe veiligheid

Risicovolle bedrijven en buisleidingen (provinciale risicokaart)

Aan bepaalde objecten zijn risico's verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn in de wetgeving risiconiveaus aangegeven voor "kwetsbare objecten" en "beperkt kwetsbare objecten". Het gaat enerzijds om risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt.

Anderzijds gaat het om 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen,

waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Er zijn volgens de Risicokaart Zuid-Holland geen inrichtingen, wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen aanwezig in de omgeving van het plangebied die een risico zouden (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn zodoende geen belemmeringen te verwachten.

k. Milieuzones vanwege bedrijven

Milieuzonering loopt langs twee sporen, dat van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en dat van de milieuwetgeving (Wet milieubeheer).

Wet milieubeheer

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden door vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer.

In dit geval wordt een agrarische bedrijfsbestemming uitgebreid met een werktuigenberging. Gelet op de afstand tot de omliggende bebouwing is dit geen probleem en kan het bedrijf voldoen aan de afstandseisen zoals genoemd in het Besluit landbouw milieubeheer.

Uit een inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving alleen sprake is van agrarische bedrijvigheid op geruime afstand. De conclusie is dat de omliggende bedrijven geen beperkingen ondervinden van de te bouwen werktuigenberging.

Ruimtelijke ordening

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op basis van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering moet een afstand worden aangehouden tussen woningen en agrarische bedrijven van 100 meter wat betreft geur en van 30 meter wat betreft stof en geluid (SBI-0141, 0142). Aan de eis van 100 meter tussen de woonbestemming en de agrarische bestemming wordt voldaan, zodat dit geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van dit project.

l. Planschade

De bestemming van het gebied (Agrarisch met waarden) verandert niet. Voor eventuele planschade zal een zgn. planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening worden gesloten.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De planologische verandering heeft betrekking op een particulier initiatief. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van zijn plan. Er zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden ook de eventuele kosten voor planschade geregeld.

7. OVERLEG

In het kader van het overleg zijn reacties ontvangen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, inspectie Zuid/West en van het Waterschap Rivierenland.

1, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

2. Waterschap Rivierenland

- Wij verzoeken u om in de toelichting de watercompensatie van eventueel te dempen C-watgangen op te nemen. Indien het dempen van C-watgangen inderdaad van toepassing is, dan dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd. Indien het dempen van watgangen niet van toepassing is, dan dit graag opnemen in de toelichting.
- Wij verzoeken u om in de toelichting concreter aan te geven hoe wordt omgegaan met hemelwater en afvalwater dat afkomstig is van het bouwvlak.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits bovengenoemde opmerkingen correct worden verwerkt.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Antwoord:

De gevraagde aanvullingen zijn in deze toelichting verwerkt.

8. INSpraak

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

9, ZIENSWIJZEN

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

10. REGELS EN VERBEELDING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het projectbesluit 'Kweldamweg 4a Molenaarsgraaf' van de gemeente Graafstroom;

1.2 projectbesluit

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het vastgestelde GML-bestand NL.IMRO.0693.PBKweldamweg4aMLN-OH01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep:

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.7 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 dieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen productiegerichte paardenhouderijen;

1.8 agrarisch gebruik:

het al dan niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

1.9 archeologische waarden:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

1.13 bestaand:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het projectbesluit;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Als één bouwvlak wordt aange-merkt als twee of meer bouwvlakken zijn verbonden door middel van de aanduiding "relatie";

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.21 detailhandel:

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

1.22 erf:

al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.23 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.

1.24 gebouw:

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

1.25 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en paardenhouderijen zijn doorgaans ook grondgebonden;

1.26 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 intensieve veehouderij:

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel;

1.29 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een (tour)caravan;

1.30 kassen:

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.31 kwekerij:

een agrarisch bedrijf, deels grondgebonden, deels niet-grondgebonden, gericht op het kweken en verkopen van planten en bloemen;

1.32 landschappelijke waarde:

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

1.33 mestbewerking:

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

1.34 mestverwerking:

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

1.35 natuurwaarde:

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

1.36 nevenactiviteiten:

het ontplooiën van activiteiten ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.37 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat in overwegende mate gericht is op de teelt, handel en bewaring van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel dan wel een intensieve veehouderij;

1.38 overige niet grondgebonden agrarische bedrijven:

niet-grondgebonden agrarische bedrijven, exclusief intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven;

1.39 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;

1.40 recreatief medegebruik:

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

1.41 teeltondersteunende voorzieningen:

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

1.42 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.43 verkoopvloeroppervlak:

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

1.44 volkstuinen:

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.45 voorgevel:

een als zodanig op de kaart aangegeven lijn en, voor toepassing van artikel 1 lid 1 Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, ook het volgende:

1. binnen overige bestemmingen de begrenzing van het bouwvlak aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijde, alsmede het verlengde daarvan;
2. in het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" geldt de naar de gevellijn gerichte gevel van het hoofdgebouw als voorgevel.

1.46 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;

1.47 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.2 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;

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 peil:

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.7 vloeroppervlak:

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

2.8 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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik van gronden;
 - b. grondgebonden veehouderijen;
 - c. overige agrarische bedrijven, en wel uitsluitend overeenkomstig het aangeduide type;
 - d. bedrijfsmatige nevenactiviteiten;
 - e. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
 - f. extensief recreatief medegebruik;
 - g. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - h. bestaande perceelontsluitingen;
 - i. bestaande voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en houtwallen, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Bescherming van waarden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw.

b Agrarisch bedrijf

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwwak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per "bouwwak" is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

c Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten.

Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

d Niet-agrarische nevenactiviteiten

Bovendien is bij elk agrarisch bedrijf naast de agrarische bedrijfsvoering een niet-agrarische nevenactiviteit toegestaan tot een vloeroppervlakte van ten hoogste 25 % maar nooit meer dan 200 m². Voorwaarden daarbij zijn wel dat er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en er geen detailhandel ten behoeve van deze activiteit plaatsvindt, behoudens detailhandel als genoemd onder c.

e Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:

1. het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
2. het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën alsmede:
 - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied" het behoud en bescherming van de weidevogelbiotoop;
 - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem" het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten;

3. het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
4. behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten;

f Recreatief medegebruik

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

g Aan huis verbonden beroep

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m² maar nooit meer dan 40% van de gebruiksovervlakte van de woning en de bijgebouwen tezamen. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

h Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting

Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting van eigen producten wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, en kan derhalve worden toegestaan tot een capaciteit van 25.000 m³ per jaar.

i Maïsteelt

Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak gebruikt worden voor het telen van maïs. Maïs mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m van de weg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 3.1.

3.2.2 Bouwvlak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in 3.1.2 onder d is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit;
- c. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per aangeduid "bouwvlak", dan wel per aanduiding "bedrijfswoning";
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

3.2.3 Maatvoering

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

BEDRIJFSGEBOUWEN PER "BOUWVLAK"	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	7 m
BOUWHOOOGTE	n.v.t.	12 m

BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
INHOUD	maximaal 650 m ³ , inclusief aan- en uitbouwen	

BIJGEBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	n.v.t.	50 m ²
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
HOOGTE MESTSILO	5,5 m
DOORSNEDE MESTSILO	25 m ²
INHOUD MESTSILO	2500 m ³
HOOGTE OVERIGE SILO'S	15 m
HOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	Voor voorgevelrooilijn: 1 m; Overige: 2 m
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m

3.2.4 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:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafschiedingen maximaal 1 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsielo's, mestsielo's en teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" dat het bestaande gebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering.
- c. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nokrichting en voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, meer in het bijzonder de nokrichting en de richting van de voorgevel, van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met het oog op de cultuurhistorische verkaveling.

3.3.2 Situering

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" in verband met eisen van veiligheid en om te voorkomen dat het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden op een aangrenzend bouwperceel onevenredig worden aangetast.

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van 15 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg". De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

3.3.3 *Inrichting en landschappelijke inpassing*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de inrichting en de landschappelijke inpassing van een "bouwwlak" met het oog op de cultuurhistorische verkaveling.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken 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, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- d. wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet.
- f. kamperen, behoudens kleinschalig kamperen bij het agrarisch bedrijf, en wel uitsluitend op of direct aansluitend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak". Het aantal kampeermiddelen mag niet meer dan 5 bedragen;
- g. het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- i. het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- j. het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- k. het realiseren van paardenbakken;
- l. complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

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

3.5.1 *Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

3.5.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het projectbesluit een vergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.*

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het college van burgemeester en wethouders van Graafstroom eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

3.5.4 Schema omgevingsvergunning

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied"
het aanleggen of verharderen van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ²	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het re-creatief medegebruik; - de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; - er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied".
het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm)	- het mag niet leiden tot inklinking; - de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Het graven en ophogen van de bodem	- het mag niet leiden tot inklinking; - de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder; - het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast.
het graven, dempen, vergroten of herprofiëren van sloten en kleine oppervlaktewateren	- het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; - het mag niet leiden tot inklinking - de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; - er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden.
Het aanbrengen van houtgewas	de karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast.
het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem"	- de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; - er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied"; - het mag niet leiden tot inklinking.
het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding "wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem"	- de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast - er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied"

3.5.5 *Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 3.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie” aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;

4.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;

- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm;
- d. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.3.4 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 4.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 6.1.1 met maximaal 10 %.

6.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 6.1.1 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het projectbesluit strijdige gebruik, bedoeld in 6.2.1 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.

6.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld 6.2.1, 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.

6.2.4 Uitzondering

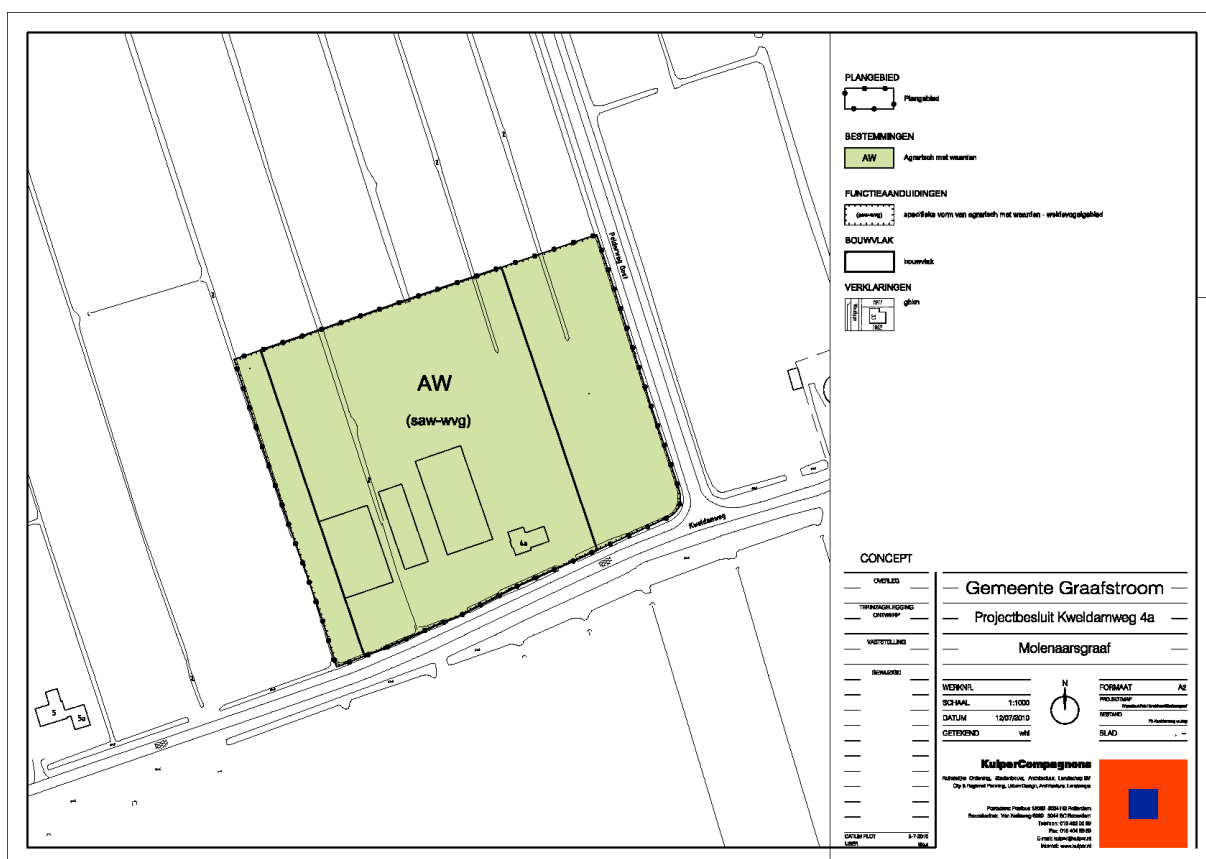
Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het projectbesluit NL.IMRO.0693.PBKweldamweg4aMLN-OH01".

VERBEELDING



11. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Flora en fauna-onderzoek
- Archeologie onderzoek BAAC
- Reactie Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Reactie waterschap Rivierenland