

1.	INTRODUCTIE	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Bestemmingsplan buitengebied	3
1.3.	Bestemmingsplan Landelijk gebied 1974.....	3
1.4.	Ontwikkelingen	4
1.5.	Opzet bestemmingsplan.....	5
1.6.	Leeswijzer	6
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	7
2.1.	Ligging	7
2.2.	Historie	8
2.3.	Ruimtelijke structuur	8
2.4.	Functionele structuur.....	9
2.5.	Natuur	10
2.6.	Milieu	12
2.7.	Water	13
2.8.	Archeologie en cultuurhistorie	13
3.	BELEID.....	15
3.1.	Structuurvisie.....	15
3.2.	Verordening Ruimte	16
4.	WATER.....	19
4.1.	Introductie.....	19
4.2.	Waterbeheerplan Waterschap	19
4.3.	Provinciaal Waterplan	20
4.4.	Toetsing.....	21
5.	BESTEMMINGEN	23
5.1.	Introductie.....	23
5.2.	Natuur	23
5.3.	Water	24
5.4.	Verkeer	24
5.5.	Horeca.....	24
5.6.	Cultuur en Ontspanning	24
5.7.	Wonen	24
5.8.	Dubbelbestemming Waarde.....	24
6.	INSPRAAK	27

7.	JURIDISCHE TOELICHTING	30
7.1.	Algemeen	30
7.2.	Bestemmingsregels.....	31

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Door de provincie is goedkeuring onthouden aan de nader bestemming 'Bijzondere doeleinden uit te werken' ter plaatse van de Opwettense Watermolen. Reden was dat de natuurwaarden in het plangebied onvoldoende geborgd zouden zijn.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de nadere bestemmingen en het plan gecorrigeerd zodat het in overeenstemming is met het natuurbeleid. Daarnaast wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan toegestaan. Ten slotte zijn middels een 19.1 procedure in het verleden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plangebied. Dit zal tevens in dit bestemmingsplan worden vertaald.

1.2. Bestemmingsplan buitengebied

Goedkeuring is onthouden aan de bestemming 'Bijzondere doeleinden uit te werken' vanwege het ontbreken van een gebruiksbepaling en omdat de natuurwaarden niet zijn veiliggesteld middels een aanlegvergunning. Hierdoor geldt de regeling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1974. Deze regeling is in de navolgende paragraaf nader uitgewerkt.

In het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen vastgesteld in 2008, was aan het plangebied de bestemming 'Bijzondere doeleinden uit te werken' toegekend.

Daarnaast waren volgende gebiedsaanduidingen van toepassing op (delen van) het gebied:

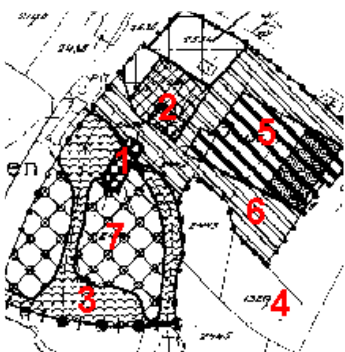
- Beschermingszone natte natuurparel;
- Gebied met historische verkaveling;
- Concrete overstromingsgebieden;
- Aardkundig waardevol gebied;

Binnen de bestemming 'Bijzondere doeleinden uit te werken' zijn tevens enkele specifieke aanduidingen opgenomen voor de watermolen en de woningen.

1.3. Bestemmingsplan Landelijk gebied 1974

De watermolen met omliggende gronden is bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1974) en de eerste herziening (1978). De volgende bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan neergelegd;

1. Watermolen (voor de gebouwen waar de daadwerkelijke watermolen is ondergebracht).
2. Woondoeleinden (voor het gedeelte van het perceel waar de molenaarswoning is gelegen).
3. Waterhuishoudkundige doeleinden.

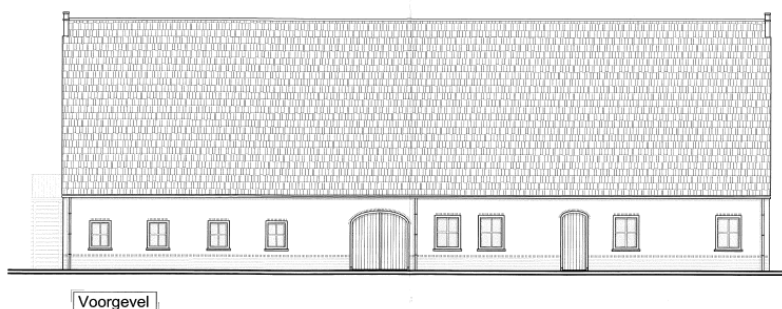


4. Natuurgebied B; bestemd ten dienste van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, bosbouwkundige, cultuurhistorische en recreatieve doeleinden.
5. Bedrijven I; bebouwing uitsluitend ten dienste van handel, nijverheid en verkeer.
6. Bedrijven II; grond mag alleen bebouwd worden met terreinafscheidingen, max. hoogte 0,9m, gebruik als parkeer-, werk en opslagterrein verboden.
7. Gebied van natuurwetenschappelijke en landschappelijke betekenis met agrarisch gebruik.

1.4. Ontwikkelingen

In het plangebied vinden enkele ontwikkelingen plaats. De ontwikkelingen zijn middels een ontheffingprocedure (19.1 WRO) reeds toegestaan. Op 9 maart 2010 heeft de Provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven ten aanzien van het project Opwettense Watermolen. Hier wordt kort aangehaald wat het project rond de Opwettense Watermolen inhoudt.

Bij de Opwettense Watermolen zal de voormalige droogschuur worden herbouwd. In deze droogschuur en in de watermolen zal een restaurant worden gevestigd. Op het erf van de voormalige boerderij op de locatie Opwettenseweg 201 zal een bed & breakfast worden opgericht waarin tevens vergaderfaciliteiten worden gerealiseerd.

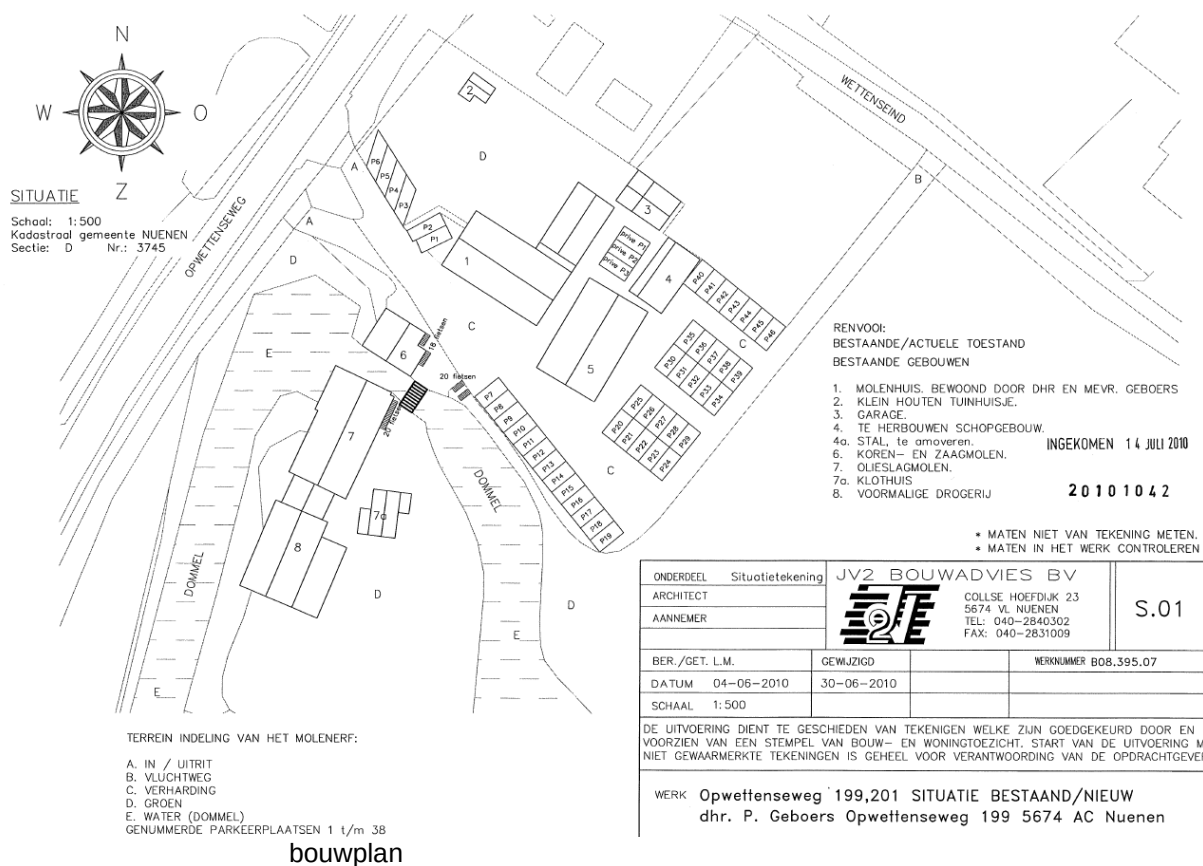


Voorgevel van de toekomstige bed & breakfast

Voor de nieuwe functies in het gebied zijn 50 nieuwe parkeerplaatsen nodig. De parkeerruimte wordt in het plangebied aangelegd.

De ontwikkelingen maken het mogelijk dat de Opwettense Watermolen wordt gerestaureerd. De landschappelijke inrichting rond de watermolen wordt tevens verbeterd en een vistrap wordt ter hoogte van de stuw gerealiseerd. Ten slotte wordt met het plan de inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur mogelijk gemaakt. Deze kwaliteitsverbetering is vastgelegd middels een overeenkomst tussen het Waterschap De Dommel en de initiatiefnemers. In hoofdstuk 2.5 is het plan beschreven

waardoor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur wordt nagestreefd.



1.5. Opzet bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan worden de huidige situatie en de reeds vergunde ontwikkelingen vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan

een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en is een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform de standaarden IMRO2008, SVBP2008 en STRI2008.

1.6. Leeswijzer

Hoofdstuk 2: omschrijft de karakteristieken van het plangebied;

Hoofdstuk 3: omschrijft het nieuwe provinciale beleid;

Hoofdstuk 4: beschrijft de wijze van bestemmen;

Hoofdstuk 5: geeft een juridische toelichting op de bestemmingen.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ligging



De Opwettense Watermolen (www.brabant.nl)

Het plangebied is gelegen aan de rand van en deels in het Dommeldal. Het Dommeldal heeft op dit moment een afwisselend open dan wel halfopen tot besloten karakter. Nu heeft het nog een overwegend agrarisch karakter met incidenteel natuurlijk ingerichte percelen. Continuïteit en samenhang in het ruimtelijke beeld van het beekdal zijn niet aanwezig.

De grens van het beekdal wordt vaak gemarkeerd door reliëf in de vorm van steilranden en, of oeverwallen. Grenzend aan het Dommeldal bevinden zich open, soms nog bolle akkers en korte lintbebouwingen. De watermolen ligt op een markante plaats, waar het beekdal aan de oostzijde van de Dommel bijzonder smal is. De molen staat op enige afstand van de Opwettenseweg. De hagen welke de terreinafscheiding van de watermolen langs de weg vormen, ontnemen de passant het zicht op het water. Dit geldt ook voor de brug. De hagen, als cultureel element, markeren echter wel de bebouwingsconcentratie in het buitengebied.



Luchtfoto (maps.google.nl)

2.2. Historie

De molen heeft 1335 als eerste vermelding en werd gebouwd als bankorenmolen op de Kleine Dommel. De huidige molen is een dubbele onderslagmolen uit 1764 met een molenaarshuis uit 1743. Het omvat een stenen gebouw met een groot rad, dit is de korenmolen. Ook was hier een houtzaaginrichting gevestigd. Het houten gebouw was vroeger een oliemolen. (bron: cultuurhistorische waardenkaart Brabant; www.molendatabase.nl)



De Opwettense Watermolen (www.brabant.nl)

2.3. Ruimtelijke structuur

De bebouwingsconcentratie Opwettenseweg-Wettenseind is een waardevol oud nederzettingsspatroon. Langs het Wettenseind is sprake van verspringende, vrij ver van de weg af liggende rooilijnen. Langs de

Opwettenseweg staat de lintbebouwing dicht bij de as van de weg. Daardoor ontstaat een sterk stenig beeld. De watermolen vormt een kop aan deze bebouwingsconcentratie. De hagen langs de Opwettenseweg accentueren dit culturele element in het buitengebied.

De overgangen tussen de te onderscheiden eenheden bebouwingslint - watermolencomplex - Dommeldal zijn onduidelijk en rommelig. De achterkanten van de bedrijven langs het Wettenseind hebben een storende ruimtelijk-visuele werking op het landschap en het watermolencomplex.

De huidige ruimtelijke opzet van het watermolencomplex vertoont weinig samenhang. De entree is op zich duidelijk maar sluit niet aan bij de karakteristiek van het complex en heeft ook een relatief stenig karakter. Daarnaast zijn de gebouwen achter de molen en de molenaarswoning vrij willekeurig geplaatst. De beekloop en omleiding ten behoeve van de watermolen zijn slecht zichtbaar en bereikbaar. Het functioneren van de molen blijft op die manier enigszins onduidelijk.

2.4. Functionele structuur

De watermolen is geheel gerestaureerd en heeft reeds gedeeltelijk een horeca-functie. De uitbreiding aan de zuidzijde zal eveneens een horecafunctie krijgen. De noordzijde van de molen is bedoeld ter bezichtiging, hierin zal geen horeca worden gevestigd. Ter plaatse van de molenaarswoning op nummer 199 / 201, wordt een horecabedrijf gevestigd. Binnen dit horecabedrijf wordt een bed & breakfast en een vergaderfaciliteit gerealiseerd.



De Opwettense Watermolen (www.brabant.nl)

Ten behoeve van de bezoekers van de watermolen en de horecagelegenheden zal een parkeerplaats op het terrein worden aangelegd. De toegangswegen naar de parkeerplaats hebben een verkeersfunctie.

Ten slotte behoudt de woning aan de Opwettenseweg 199 de huidige woonfunctie.

2.5. Natuur

Flora en fauna

Op basis van de gegeven uit het Natuurloket kunnen de huidige planten- en diersoorten in het gebied worden afgebakend. Het plan ligt in het kilometerhok 164/385. Dit kilometerhok is volgens natuurloket onderzocht op vaatplanten (goed), mossen (matig), paddestoelen (slecht), broedvogels (slecht), amfibieën (goed), dagvlinders (goed) en libellen (goed). Mossen en paddestoelen worden niet genoemd in de Flora en faunawet en worden hierna niet meer beschreven.

Er zijn geen onderzoeksgegevens bekend van broedvogels. Tijdens de werkzaamheden in het broedseizoen (15 mrt – 15 juli) zal rekening gehouden moeten worden met broedende vogels. Op de bouwlocaties zelf is het uit te sluiten dat daar vogels broeden. Daarnaast is er na realisatie geen reden om aan te nemen dat er gevaren zijn voor aanwezige populaties.

De volgende vlindersoorten aangetroffen: Atalanta, Bont Zandoogje, Boomblauwtje, Eikenpage, Gehakkelde Aurelia, Hooibeestje, Klein geaderd witje, Klein Koolwitje, Kleine Vuurvlinder, Koevinkje, Landkaartje en Zwartsprietdikkopje. Geen van deze soorten staan vermeld om de bij de Flora- en faunawet behorende lijsten.

Reptielen zijn niet onderzocht in het kilometerhok. Wat betreft amfibieën komt in het kilometerhok voor; de Alpenwatersalamander. Gezien de ligging midden in het beekdal van de Dommel is het aannemelijk dat er in dit kilometerhok meerdere soorten amfibieën voorkomen.

In het kilometerhok komen de volgende aandachtsoorten van vaatplanten voor: Gewone Dotterbloem, Korenbloem, Echt Duizendguldenkruid, Gele ganzenbloem, Moerasstrepzaad, Gevlekte Orchis, Brede Wespenorchis, Stekelbrem, Waterdrieblad, Wateraardbei, Akkerandoorn, Kleine Maagdenpalm.

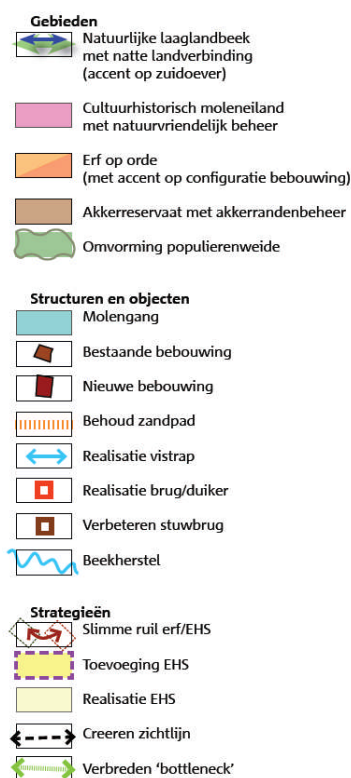
De Brede Wespenorchis, Kleine Maagdenpalm, Gevlekte Orchis en Waterdrieblad worden genoemd in tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Bestaande en nieuwe natuur

Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft de, in de huidige situatie, onbebouwde gebieden. Door de situering van tot het complex behorende percelen in en langs het Dommeldal is er sprake van een gebied met belangrijke potentiële natuurwaarden. Voor het gebied geldt de ambitie om het om te vormen

naar het Rivier- en beekbegeleidend bos. Dit natuurtype omvat bossen welke periodiek overstroomd worden onder invloed van hoge rivier- of beekwaterstanden, zoals ooibossen en beekbossen of onder directe invloed staan van vrijwel permanent uittredend grondwater, zoals bronbos. Vegetatiekundig behoren deze bossen tot het Wilgenverbond, lepenrijke Eiken-Essenverbond en Verbond van Els en Es.

Vanwege de ligging in de EHS is ten tijde van de procedure voor de uitbreiding van het restaurant een integrale visie op het gebied en de natuurwaarden opgesteld¹. Uitgangspunt is om de cultuurhistorische en recreatieve en ecologische waarden zo goed mogelijk te combineren. Het voorstel houdt in dat de realisatie van de ecologische waarden en de verbinding via de zuidzijde van de Dommel plaatsvindt.



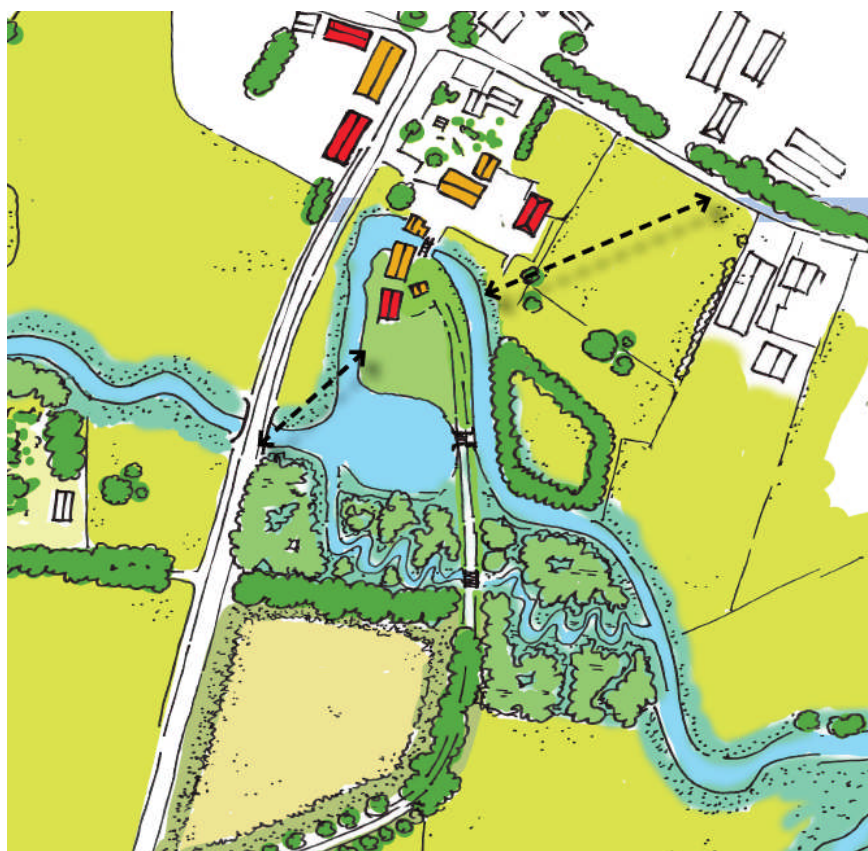
Inrichting van de EHS rond het plangebied

In het rapport wordt voorgesteld om de 'bottleneck' rondom de watermolen op te heffen door een kwalitatieve inzet op de zuidoever van de Kleine Dommel. Het doorgaande tracé van de natte verbinding loopt dan niet meer via de molengang, maar wordt kortgesloten bij de stuw. Dit is een meer directe en logische weg.

¹ Doorgang natuur om de molen, Integrale visie Opwettense Watermolen, Nuenen en dienst landelijk gebied, oktober 2007.

Het gebied rondom de kruising met de Opwettense weg is per definitie al een 'bottleneck', maar door slim te ruilen tussen gronden kan de ecologische structuur ter plekke breder worden. Aangevuld met een inspanningsverplichting voor de verwerving van de gronden ten zuiden van de Kleine Dommel, tussen de Opwettenseweg en de timmerfabriek, kan de 'bottleneck' worden verruimd.

Als de 'bottleneck' is verbeterd, is het voorstel de EHS-status van het molenterrein zelf af te halen. Op het eiland staat dan primair de cultuurhistorie centraal. Door een zorgvuldige inrichting van het terrein kan het ook ten gunste komen van de natuur. Denk hierbij aan natuurrijk grasland. In de plannen voor de realisatie van een restaurant is opgenomen dat op het eiland naast het restaurant wellicht ook een boomgaard kan komen. Dit is in beginsel niet noodzakelijkerwijs nodig, maar kan een optie zijn.



Streefbeeld: ecologische verbinding aan de zuidzijde

2.6. Milieu

Aangenomen wordt dat de milieukundige situatie sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 ongewijzigd is gebleven. De ontwikkelingen in het kader van de doorlopen 19.1 procedure zijn reeds recent getoetst aan de geldende milieuwetgeving. Door aan te sluiten op het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen en de

19.1 procedure, wordt tevens aangesloten op de geldende beleidskaders ten aanzien van milieu.

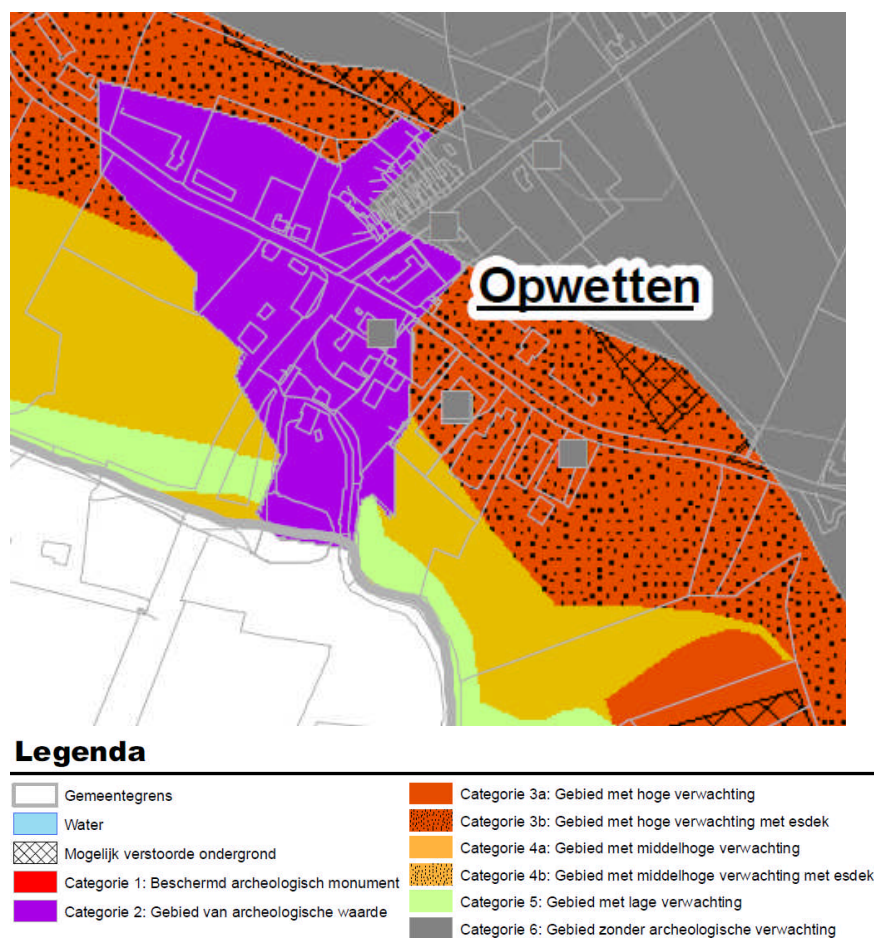
2.7. Water

De watermolen is gelegen in de beek de Kleine Dommel. De Kleine Dommel maakt deel uit van het stroomgebied van de Dommel. Het watersysteem van de Kleine Dommel heeft vanwege het optreden van regionale kwel grote ecologische potenties. Vermesting door inspoeling en verdroging door uitbreiding van stedelijk gebied vormen de belangrijkste bedreigingen.

2.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In 2010 heeft de gemeente Nuenen het gemeentelijk Archeologiebeleid vastgesteld. Uit de Archeologiekaart blijkt dat een groot deel van het plangebied een Archeologische waarde vertegenwoordigt.



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart

In de categorie 2 gebieden (archeologische waarde) is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Voor deze gebieden geldt een vergunningplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m.

Cultuurhistorie

De watermolen maakt deel uit van het cultuurhistorische landschap rond de Kleine Dommel. Voor dit landschap zijn de watermolens typerend. In het beekdal liggen twee watermolens, waaronder de Opwettense Molen.

Het beekdal van de Kleine Dommel bestaat uit graslanden en broekbossen. De graslanden of beemden (oude hooi- en weilanden) hebben plaatselijk nog hun oorspronkelijke kleinschalige percelering met lange, smalle percelen. Sommige percelen hebben randbegroeiing in de vorm van houtsingels of bomenrijen. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen.



Aardkundige waarden

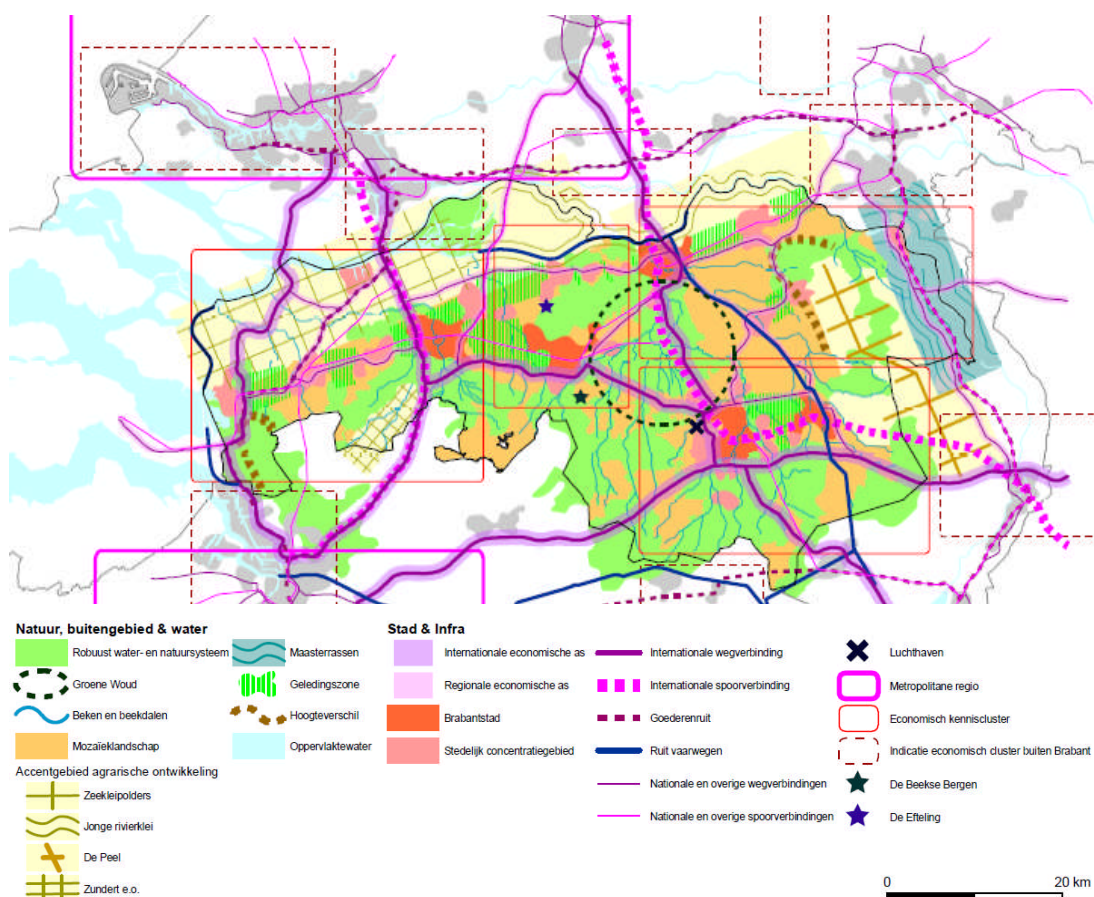
Het beekdal van de Dommel is een aardkundig waardevol gebied. De aardkundige waarden in het plangebied zijn de structuren in het landschap die het gevolg zijn van de rivierwerking: het rivierdal met komgronden, oeverwallen langs afgesneden of actieve delen van de bedding, en dikwijls goed zichtbare glooiingen of zelfs steilranden die de overgang vormen van het dal naar het hoger gelegen dekzandlandschap. Op de afbeelding van de geomorfoloogische kaart zijn de beekdalgronden en de omliggende dekzandruggen duidelijk herkenbaar.

3. BELEID

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan “Buitengebied Nuenen” vormden de Interimstructuurvisie en Paraplunota het provinciale toetsingskader. Inmiddels zijn deze beleidsstukken vervangen door de Structuurvisie (Ontwerp) en de Verordening Ruimte, 1^e fase. Tevens wordt binnen afzienbare tijd de vaststelling van de 2^e fase van de Verordening Ruimte verwacht.

3.1. Structuurvisie

De provincie Brabant heeft de structuurvisie ruimtelijke ordening op 1 oktober 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de ontwerp structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. Hieruit volgt de onderstaande ruimtelijke ontwikkelingsvisie.



Nuenen ligt op de overgang van het stedelijk concentratiegebied naar het landelijk gebied. Anderzijds ligt de gemeente in de zone waar de nadruk ligt op het ontwikkelen van een robuust water- en natuursysteem.

Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van biodiversiteit in brede zin van het woord. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang, niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

3.2. Verordening Ruimte

Algemeen

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening Ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld.

In de structuurvisie en de verordeningen wordt het provinciale belang vastgelegd. In de verordeningen zijn regels opgesteld die bedoeld zijn dit provinciale belang te beschermen. Deze regels dienen in bestemmingsplannen te worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

De onderwerpen die in de verordening fase 1 staan komen voort uit het bestaand beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur, waterberging, regionale uitwerkingsplannen en de intensieve veehouderij. In fase 2 worden de onderwerpen geregeld die voortvloeien uit het nieuwe beleid uit de structuurvisie. Hierin wordt ondermeer de zonering van het agrarisch gebied geregeld.

Onderstaand is aangegeven welke voor het plangebied relevante aspecten naar voren komen.

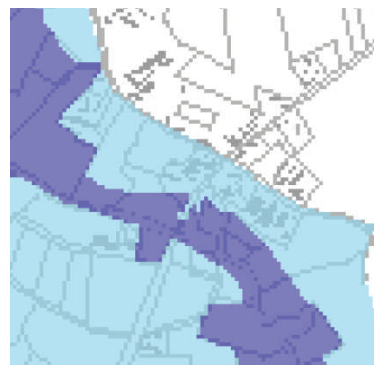
Verordening Ruimte Fase 1

Uit de kaarten behorend bij de verordening fase 1 blijkt dat het plangebied gelegen is in de zones:

- Stedelijke regio
- (Deels in de) EHS.
- attentiegebied ehs.
- Regionaal Waterbergingsgebied
- Extensiveringsgebied



Ecologische hoofdstructuur



*Waterberging: regionaal
waterbergingsgebied
En zoekgebied waterberging*

Verordening Ruimte Fase 2

Uit de kaarten behorend bij verordening fase 2 blijkt dat het plangebied bedoeld is als:

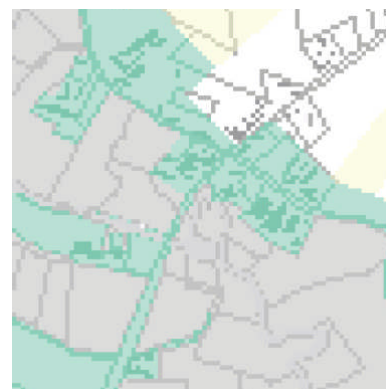
- Zoekgebied behoud en herstel watersystemen
- Cultuurhistorisch en aardkundig waardevol gebied
- Groenblauwe mantel



Herstel watersystemen



Cultuurhistorie



Zonering agrarische gebieden

Doorvertaling van de Verordening Ruimte in het bestemmingsplan

In de Verordening Ruimte is aangegeven dat in ruimtelijke plannen moet worden aangegeven hoe de onderkende waarden beschermd worden. Daarnaast zijn enkele specifieke regels opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Ten aanzien van voorliggend plan kan worden gesteld het alleen die ontwikkelingen mogelijk maakt waar reeds een planologische procedure voor doorlopen is. Er worden geen ontwikkelingen in mogelijk gemaakt die bestaande waarden zouden kunnen aantasten.

In dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, archeologische en waterhuishoudkundige waarden beschermd worden middels de dubbelbestemming 'Waarde'. Daarnaast is aan de gronden zonder bebouwing, waar mogelijk, de bestemming 'Natuur' of de bestemming 'Water' toegekend. In hoofdstuk 2.5 is uitgewerkt hoe de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur plaats zal vinden. Hierbij wordt uitgegaan van een beperkt verlies aan waarden in het plangebied, door de oprichting van een droogschuur. Deze waarden worden echter gecompenseerd aan de zuidzijde van het plangebied.

4. WATER

4.1. Introductie

In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is het waterbeleid gewijzigd. Hier zal kort aandacht worden besteed aan het gewijzigde waterbeleid.

4.2. Waterbeheerplan Waterschap

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Deze doelen zijn beschreven aan de hand van de volgende thema's:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Ten aanzien van het plangebied zijn in het kader van het waterbeheer meerdere doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen hebben grotendeels betrekking op de loop van de Kleine Dommel. Als uitwerking van de Kaderrichtlijn water wordt de Kleine Dommel getypeerd als langzaam stromende middenloop/benedenloop op zand. De KRW-doelstelling is beschreven als Goed Ecologisch Potentieel-Natuur.

Daarnaast spelen de volgende doelstellingen:

- Het plangebied is een TOPgebied
- Het is een projectgebied
- Er is een visbarrière die moet worden verholpen
- De kleine Dommel is een prioritaire beek waterkwaliteit
- Normering van wateroverlast: combinatie van categorie a en b

Er zijn op de planlocatie geen herinrichtingsmaatregelen van de beek gepland voor de planperiode. Verder is er gedurende de planperiode geen sprake van gestuurde waterberging.

De voor dit bestemmingsplan relevante aspecten worden kort toegelicht.

Topgebieden

In en rond het plangebied is met name het thema Natuurlijk water relevant.

Het gehele gebied is aangeduid als Topgebied. De topgebieden komen overeen met de attentiegebieden EHS, of de voormalige Natte Natuurparels, en zijn in het kader van de landelijke Taskforce Verdroging als Topgebieden aangewezen. Topgebieden hebben specifieke natuurdoelstellingen die samenhangen met het waterbeheer. Veel

voorkomend knelpunt is verdroging. Maar ook andere problemen, bijvoorbeeld met de waterkwaliteit, doen zich voor.

Vismigratie bevorderen

Onderdeel van het verbeteren van de natuurwaarde van de beken is het bevorderen van de vismigratie. In het plangebied houdt dit in dat de visbarrière gevormd door de stuw opgeheven moet worden. Het opheffen van barrières gebeurt zoveel mogelijk door middel van (her)meandering. Waar dit niet mogelijk of gewenst is, worden vispassages aangelegd.

Projectgebied

Het plangebied is aangeduid als projectgebied. Hier worden in de eerste planperiode (2010-2015) projecten opgestart om alle opgaven in dat gebied zoveel mogelijk gelijktijdig en in samenhang te realiseren.

Prioritaire gebieden waterkwaliteit

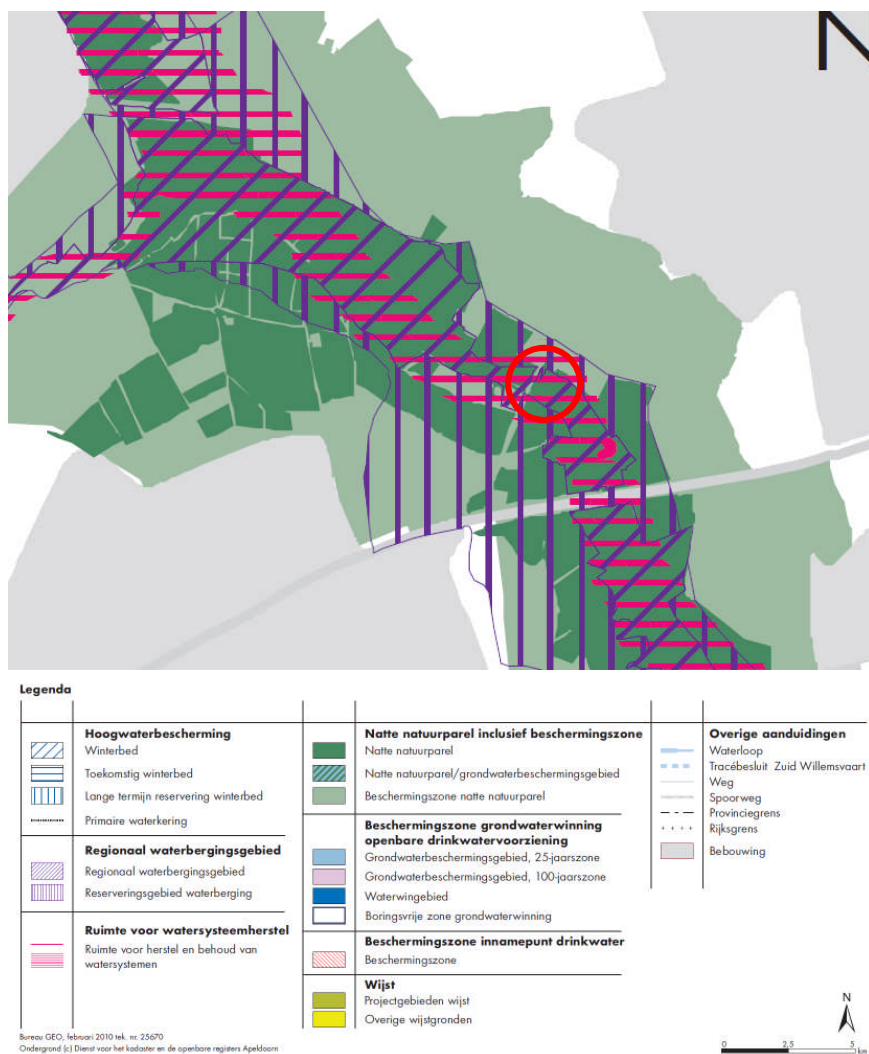
Gebieden met kwetsbare natuur waar de landbouw een relatief groot aandeel heeft in de diffuse belasting van het oppervlaktewater met fosfaat en stikstof. In deze gebieden wil het waterschap maatregelen nemen of stimuleren om de diffuse verontreiniging vanuit de landbouw te verminderen.

4.3. Provinciaal Waterplan

Uit de structuurvisiekaart uit het waterplan komt naar voren dat het plangebied is aangeduid als:

- (Beschermingszone) natte natuurparel
- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied regionale waterberging
- Ruimte voor herstel en behoud van watersystemen

Voor regionale waterbergingsgebieden gelden beperkingen voor bouwen (geen nieuwvestiging; wijziging en uitbreiding toegestaan mits niet ten koste van het waterbergend vermogen van het gebied) en beperkingen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen (zoals het ophogen van gronden en het aanleggen van kaden).



Voor de gebieden aangeduid als 'ruimte voor herstel en behoud van watersystemen' gelden beperkingen voor activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren. Doel van de aanwijzing van deze zone is dat in de toekomst de mogelijkheden blijven bestaan om herinrichting van de beken te laten plaatsvinden.

Het provinciale doel in de natte natuurparels en de beschermingszones is: verbetering en herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte-) watersysteem.

De voor het bestemmingsplan relevante aspecten uit het Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

4.4. Toetsing

Het plan omvat geen nieuwe ontwikkelingen die niet reeds middels een planologische procedure zijn vastgesteld. Ten aanzien van de

ontwikkelingen van het restaurant en de oprichting van de vergaderruimte met bed and breakfast-faciliteiten, heeft reeds contact plaatsgevonden met het waterschap. Op 21 april 2008 heeft het waterschap de plannen getoetst

Het waterschap heeft aangegeven dat er geen bezwaar is tegen deze ontwikkeling.. Het waterschap geeft aan dat gezien de ligging in deels het keurbeschermingsgebied en deels het attentiegebied ingrepen geen negatieve invloeden mogen hebben op de waterhuishoudkundige situatie. Indien er hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater dient een keurvergunning te worden aangevraagd.

Bij het bouwen van een kelder dient rekening te worden gehouden met de bronnen en ook hiervoor is een keurontheffing noodzakelijk. De kelder dient waterdicht te worden uitgevoerd.

5. BESTEMMINGEN

5.1. Introductie

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan buitengebied Nuenen uit 2008 en de doorlopen procedure in het kader van artikel 19.1 van de (oude) WRO.

Afwijking van het bestemmingsplan buitengebied Nuenen 2008 is dat de bestemming 'Bijzondere doeleinden uit te werken' is vertaald naar concrete gebiedsbestemmingen. Echter, deze gebiedsbestemmingen sluiten nauw aan op het feitelijk gebruik, de in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen functieaanduidingen en de middels artikel 19.1 procedure toegestane functies. Van nieuwe beleidskeuzes is in voorliggend plan dan ook geen sprake.

Door wijzigingen van de beleidskaders op provinciaal niveau, is het noodzakelijk geweest de bestemmingsregeling hierop aan te passen. De nadruk in het plangebied ligt vanuit dit beleid op de bescherming van aanwezige waarden en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Deze kaders zijn in dit bestemmingsplan vertaald.

Ten slotte is zorggedragen dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recent opgestelde waterbeleid, zoals in het vorige hoofdstuk omschreven.

5.2. Natuur

Er is gekozen om de bestemming 'Natuur' aan het plangebied toe te kennen, met uitzondering van de watergangen, wegen en de bebouwde percelen. De gronden in het plangebied hebben een agrarisch karakter, maar zijn vooral van belang vanwege de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen de bestemming 'Natuur' kunnen deze waarden het beste beschermd worden. Extensief recreatief medegebruik is binnen de bestemming toegestaan.

De bestemming 'Natuur' sluit tevens aan de ligging van het plangebied in de ecologische hoofdstructuur. Echter, zodra de bypass aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd wordt (zie paragraaf 2.5) zal het belang van het plangebied voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur afnemen.

Conform de studie "Natuur rond de molen" zullen de fruitbomen op het eiland blijven staan en zal ook het gras worden gehandhaafd. Door de herbouw van de droogschuur zal de huidige geringe natuurwaarde afnemen. Echter, door het ontwikkelen van de ecologische hoofdstructuur op de zuidoever, zullen de ecologische waarden daar sterk verbeteren.

5.3. Water

De Kleine Dommel is bestemd tot 'Water'. In de bestemming 'Water' wordt opgenomen dat de waterlopen tevens een ecologische functie vervullen. In de waterlopen is een stuw aanwezig. Bij deze stuw wordt in de toekomst een vistrap aangelegd. De vispassage wordt onder verantwoording van het waterschap De Dommel aangelegd en zal daarna ook door het waterschap worden gemonitord. Deze maatregel vindt zijn basis in de Kader Richtlijn Water.

Middels een aanduiding zijn de stuw en de vistrap bestemd.

5.4. Verkeer

De gebieden met de bestemming 'Verkeer' betreffen de opritten naar de watermolen. Er wordt aangesloten op de regeling in het Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen.

5.5. Horeca

De bed en breakfast met vergaderruimte krijgt de bestemming 'Horeca'. Om te voorzien in parkeerruimte is de aanduiding 'parkeerplaats' opgenomen binnen de bestemming 'Horeca'. Hierbinnen is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Ook wordt hier parkeerruimte ten behoeve van het restaurant in de watermolen gerealiseerd. Het restaurant in de watermolen krijgt echter de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'.

5.6. Cultuur en Ontspanning

De watermolen krijgt de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. De bestaande delen van de watermolen krijgt tevens de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' om de bescherming van de cultuurhistorische waarden te regelen.

In het zuidelijk gedeelte van de watermolen en de droogschuur wordt horeca, in de vorm van een restaurant, toegestaan. In het noordelijk deel van de watermolen zijn activiteiten gerelateerd aan de functie als watermolen mogelijk, zoals de verkoop van meel.

5.7. Wonen

In het plangebied is één woning aanwezig. Wat betreft de regeling voor deze bestemming wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied en de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

5.8. Dubbelbestemming Waarde

Het plangebied vertegenwoordigt hoge landschappelijke, natuurlijke, hydrologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Deels waren deze waarden reeds onderkend in het bestemmingsplan Buitengebied,

deels vloeien de te beschermen waarden voort uit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een enkele gebiedsdekkende dubbelbestemming waarmee al deze waarden worden beschermd. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde'. Hier wordt nader uitgewerkt, per afzonderlijke waarde, op welke wijze de bescherming in de dubbelbestemming is opgenomen.

Cultuurhistorie

Deze bestemming heeft tevens het doel de cultuurhistorische waarden van het gebied te beschermen.

In het Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen was de gebiedsaanduiding 'gebied met historische verkaveling' opgenomen om de cultuurhistorische waarden te beschermen.

De dubbelbestemming 'Waarde' vervangt ondermeer de betreffende gebiedsaanduidingen. De dubbelbestemming bepaalt dat ontwikkelingen van de bebouwing, groenelementen, verkavelingspatronen alleen mogelijk zijn middels een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat de voor het gebied specifieke waarden niet worden aangetast.

De in het plangebied aanwezige monumenten zijn afzonderlijk beschermd middels de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' (cw).

Aardkundige waarden

Ingrepen in de bodem die het reliëf aantasten zijn aanlegvergunningplichtig zodat de aardkundige waarden worden beschermd. Hierbij wordt aangesloten op de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen voor de gebiedsaanduiding 'aardkundig waardevol gebied'.

Archeologie

In het plangebied is sprake van een gebied van archeologische waarde. Ook deze waarde wordt middels de dubbelbestemming 'Waarde' beschermd. De regeling sluit aan op het beleidsplan Archeologie Nuenen, wat inhoudt dat een vergunning vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Waterberging

Zoals uit het waterbeleid en de provinciale Verordening Ruimte blijkt is het gehele plangebied mede bedoeld als regionale waterberging. Middels de dubbelbestemming 'Waarde' wordt voorkomen dat in het plangebied ontwikkelingen plaatsvinden die de waterbergingsfunctie mogelijk belemmeren.

Attentiegebied EHS

In de Verordening Ruimte is aangegeven dat het gebied een attentiegebied EHS betreft. Doelstelling voor de attentiegebieden is dat ingrepen in het landschap geen effect mogen hebben op de waterhuishoudkundige situatie van de ecologische hoofdstructuur. Deze doelstelling is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde' middels een omgevingsvergunningstelsel.

Zoekgebied behoud en herstel watersystemen

Het bestemmingsplan moet mede als doel hebben het behoud en herstel van het watersysteem mogelijk te maken. In voorliggend plan is opgenomen dat er geen werkzaamheden verricht mogen worden die mogelijk het herstel van het watersysteem in de toekomst belemmeren.

Het is in voorliggend bestemmingsplan niet direct mogelijk om het watersysteem te 'herstellen'. Reden hiervoor is dat de benodigde graafwerkzaamheden en de aanpassing van het watersysteem mogelijk in strijd zijn met de bescherming van de cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden. Indien het watersysteem ter plaatse gewijzigd moet worden, dient hiervoor een afzonderlijk ruimtelijk plan te worden opgesteld. Op deze manier wordt een goede afweging van de diverse waarden die het plangebied vertegenwoordigt verzekerd.

6. INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 juni 2011 tot en met 5 augustus 2011.

De volgende inspraakreacties zijn binnengekomen:

26 juli 2011	M. van Grootel; S. van Grootel en S. van Grootel, mondeling toegelicht op 23 september 2011.
28 juli 2011	Waterschap De Dommel
7 oktober 2011	Provincie Noord-Brabant

Samenvatting inspraakreactie M. van Grootel; S. van Grootel en S. van Grootel.

1. De ontsluiting langs het perceel van insprekers zou alleen gebruikt gaan worden als calamiteiten ontsluiting. Dit blijkt niet uit de regels.
2. De aansluiting op het Wettenseind is onoverzichtelijk en daardoor gevaarlijk.
3. Boven het bedrijf bevindt zich een bedrijfswoning hiermee is geen rekening gehouden.
4. Op drukke dagen is er een gebrek aan parkeerplaatsen waardoor het Wettenseind wordt gebruikt als parkeerplaats.

Beantwoording inspraakreactie M. van Grootel; S. van Grootel en S. van Grootel.

1. De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via de Opwettenseweg. In overleg met de brandweer is er voor gekozen om een extra ontsluitingsweg aan te leggen naar het Wettenseind. Deze ontsluiting wordt in principe alleen gebruikt op het moment van calamiteiten en bij extreme drukte zoals bij de speltdag. Op de verbeelding zal er binnen het bestemmingsvlak een aanduiding worden toegevoegd waaruit blijkt dat het gaat om een ontsluitingsweg bij calamiteiten. Dit zal tevens in de regels worden opgenomen. Laden en lossen dient normaal via de Opwettenseweg te geschieden.
2. De aansluiting op het Wettenseind is gelijk aan de ontsluiting van het bedrijf van de insprekers en ligt op 1 meter afstand. Hierdoor verandert de verkeerssituatie op het Wettenseind niet dusdanig dat hiervoor extra regels moeten worden opgesteld. De verkeersintensiteit op het Wettenseind is dusdanig laag dat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie. Het plan wordt hierop niet aangepast.
3. De bedrijfswoning ligt op 10 meter afstand van de plangrens, 30 meter van het bouwvlak binnen de bestemming Horeca en op een afstand van 80 meter van het bouwvlak binnen de bestemming Cultuur en ontspanning. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG wordt een maximale afstand van een

horecagelegenheid tot een woning aangehouden van 10 meter. Aan deze afstandsmaat wordt voldaan. Plan heeft geen aanpassing.

4. Voor de normale bedrijfsvoering zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het terrein van de Opwettense Watermolen. Indien er bij evenementen zoals de speltdagen meerdere bezoekers komen dienen deze buiten het terrein te parkeren op plaatsen waar dat is toegestaan. Op het Wettenseind geldt geen parkeerverbod zodat het is toegestaan om daar te parkeren. Bij de afgifte van een evenementenvergunning zal dit aspect worden bekeken of het noodzakelijk is om extra maatregelen voor te schrijven zoals verkeersregelaars. Het plan heeft hierop niet te worden aangepast.

Samenvatting inspraakreactie Waterschap De Dommel.

1. Vermeld dient te worden dat het plangebied onderdeel is van een bestaand waterbergingsgebied en is aangeduid als natte natuurparel of onderdeel vormt van de attentiezone of de beschermingszone natte natuurparel.
2. De term waterbeheersplan dient te worden vervangen door waterbeheerplan.
3. Het peil van het bouwwerk dient te worden afgestemd op de waterpeilen zoals bijgevoegd bij de inspraakreactie.
4. Bij regels dient bij 5.1.1. waterhuishoudkundige voorzieningen worden toegevoegd.
5. In de tabel bij paragraaf 5.5.4. als omgevingsvergunningsplichtig werk ook hydrologische herstelmaatregelen opnemen.
6. Alleen de Kleine Dommel en de molenarm behoeven te worden beschermd als water.

Beantwoording inspraakreactie Waterschap De Dommel.

1. In de toelichting staan de genoemde aanduidingen aangegeven.
2. De term waterbeheerplan zal worden opgenomen.
3. Het nieuwe restaurant is gebouwd met een peil gelijk aan het naastgelegen molengebouw. Hierbij is rekening gehouden met de overstromingskansen van het moleneiland. De regels behoeven hiervoor niet te worden aangepast.
4. Bij 5.1.1 wordt de bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd.
5. In de tabel bij paragraaf 5.5.4. wordt als omgevingsvergunningsplichtig werk ook hydrologische herstelmaatregelen opgenomen.
6. Alleen de Kleine Dommel en de molenarm zullen worden bestemd als water. De andere watergangen komen binnen de bestemming Natuur te liggen.

Samenvatting inspraakreactie Provincie Noord-Brabant.

1. Het plan past binnen de provinciale doelstellingen voor het plangebied.

Beantwoording inspraakreactie Provincie Noord-Brabant.

Inspraak reactie leidt niet tot aanpassing bestemmingsplan.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een verbeelding (voorheen de plankaart) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder.

Verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen in kleur weergegeven en zijn bouwvlakken aangeduid. De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen en dergelijke, kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De verbeelding wordt zowel analoog als digitaal weergegeven. Sinds 1 januari 2010 ligt het primaat bij de digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart (analoog) stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

Het bestemmingsplan is overigens opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). De regels zijn daarnaast in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inwerkingtreding 1 oktober 2010).

Regels

De opbouw van de regels (conform SVBP2008) is als volgt:

- Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat een aantal algemene en aanvullende bepaling, te weten de antidubbeltelbepaling. Met de antidubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw-/ omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening;
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

7.2. Bestemmingsregels

De toekenning van bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied, is reeds toegelicht in paragraaf 5 van deze toelichting. Hieronder wordt de manier van regelen toegelicht.

Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. In de regels zijn maximale hoogtematen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het nieuw te bouwen deel van het restaurant, zijn de maximale hoogtematen op de verbeelding aangegeven.

In verband met de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de watermolen, is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan situering, afmetingen en/of dakhelling van nieuw op te richten bebouwing binnen de bestemming.

Horeca

Ook binnen deze bestemming zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Binnen de bestemming is geen bedrijfswoning toegestaan.

Natuur

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de gronden bestemd voor natuur- en cultuurlandschap, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en recreatief medegebruik.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringsregels opgenomen. Erfafscheidingen kunnen

alleen worden toegestaan middels een (binnenplanse) omgevingsvergunning waarmee van de bouwregels kan worden afgeweken.

In verband met de aanwezige natuurwaarden is voor de gronden een stelsel opgenomen, op basis waarvan voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, een omgevingsvergunning is vereist (voorheen: aanlegvergunning). De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de werkzaamheden plaatsvinden in het kader van natuurbeheer, of geen blijvende aantasting plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden.

Verkeer

Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels zijn maximale hoogtematen opgenomen.

Water

Binnen de bestemming is een aanduiding 'specifieke vorm van water – 1' opgenomen, waar een stuw en een vistrap zijn toegestaan.

Wonen

De bestemming sluit aan bij de woonbestemming zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Op de verbeelding zijn echter bouwvlakken opgenomen, om aan te geven waar gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bijgebouwen/ overkappingen) zijn toegestaan.

Maximale hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen zijn opgenomen in de regels.

Voor een gebouw is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen met het oog op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het betreffende monument. In verband hiermee is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan situering, afmetingen en/of dakhelling van nieuw op te richten bebouwing.

In overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten onder voorwaarden toegestaan, en kunnen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten via een binnenplanse omgevingsvergunning worden toegestaan, waarmee van de gebruiksregels wordt afgeweken. Ook kan conform gemeentelijk beleid via een dergelijke omgevingsvergunning gebruik van een bijgebouw voor een afhankelijke woonruimte worden toegestaan, waar mantelzorg kan worden verleend.

Waarde

Zoals aangegeven in paragraaf 5, wordt in deze dubbelbestemming de bescherming van diverse waarden geïntegreerd. Het betreft de volgende waarden:

- waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor natuurwaarden (attentiegebied EHS);
- watersystemen (zoekgebied behoud en herstel watersystemen);
- waterbergend vermogen (regionaal waterbergingsgebied);
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden (landschappelijke beplantingen; historische verkaveling);
- aardkundige waarden;
- archeologische waarden.

In verband met de te beschermen waarden is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. In artikel 9.4.4. is een tabel opgenomen, waarin is aangegeven welke werken en werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig zijn. In de tabel is ook aangegeven aan welke criteria voor de betreffende werken en werkzaamheden getoetst moet worden. Bij een werkzaamheid kan het om toetsing aan verschillende waarden gaan. In een aantal gevallen is aangegeven dat pas vanaf een bepaalde maat aan de betreffende waarde getoetst hoeft te worden. Bijvoorbeeld voor het verzetten van grond moet getoetst worden of de werken of gevolgen geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur, voorzover het het verzetten van grond van meer dan 100 m³ betreft, of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld.

In verband met toetsing aan de waterhuishoudkundige situatie van de EHS, zoekgebied voor watersystemen, en het waterbergend vermogen, dient het betrokken waterschapsbestuur te worden gehoord.

In verband met toetsing aan de archeologische waarden dient een archeologisch deskundige te worden geraadpleegd.

Ook dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor werken waarbij archeologische waarden in het geding zijn, een onderzoeksrapport te overleggen. Op basis van artikel 5.2 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen aan deze omgevingsvergunning zo nodig voorschriften worden verbonden.