

Putte, gemeente Woensdrecht

bestemmingsplan:

Partiële herziening Buitengebied 1998: Postbaan 77

Toelichting, regels en verbeelding

Identificatienummer:

NL.IMRO.0873.BUITxBP048xHERZx07-VGO1



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.2 Doel bestemmingsplan	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.....	7
3. Milieuhygiënische aspecten	16
3.1 Geluidhinder.....	16
3.2 Bodemonderzoek	16
3.3 Waterhuishouding	17
4. Motivering van het plan.....	19
4.1 Uitgangspunten en reden voor realisering nieuwe loods	19
4.2 Inpassing in bestaande situatie.....	19
4.3 Effecten op omgeving	24
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.1 Economische uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. Juridische aspecten.....	29
6.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	29
6.2 Systematiek van de regels	29
INHOUDSOPGAVE REGELS BESTEMMINGSPAN	31

Separate bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Nota inspraak en vooroverleg en Nota beantwoording zienswijzen
3. Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

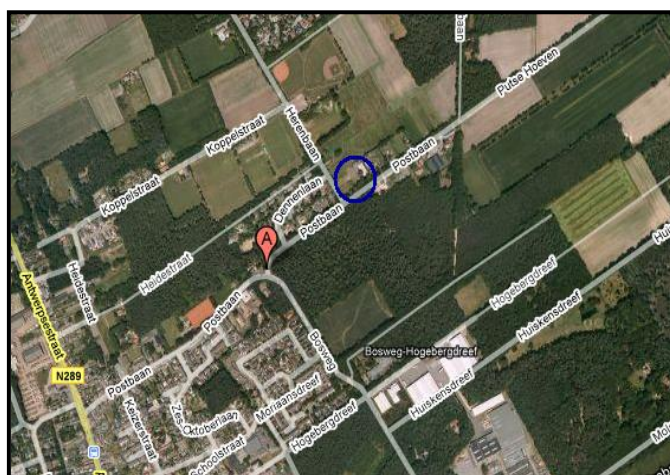
Het plangebied, groot 4.809 m², ligt in de zuidoosthoek van de gemeente Woensdrecht en ten noordoosten van het dorp Putte, buiten de bebouwde kom aan de Postbaan 77 en is kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, kern Putte, sectie A, nummer 849. Zie afbeelding 1.

Afbeelding 1: uitsneden kadastrale kaart planlocatie met in rood aangegeven het plangebied



Kadastrale gemeente	PUTTE
Sectie	A
Perceel	849

Afbeelding 2: luchtfoto's met blauw omlijnd en omcirkeld het plangebied (bron: Google Maps)



1.2 Doel bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt het bouwblok gelegen aan de Postbaan 77 en 79 gesplitst en de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven/functies' met de nadere aanduiding op de plankaart 'Buitengebied gebonden bedrijf (BG)', inhoudende een 'hondenkennel', gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'Opslag'.

Van het ter plaatse exploiteren van een hondenkennel is feitelijk nimmer sprake geweest. Het huidige bouwblok 'Niet-agrarische bedrijven/functies' rust op twee locaties, zijnde de Postbaan 77 en 79. Deze twee locaties zijn ook nimmer één locatie geweest en altijd in het bezit geweest van verschillende eigenaren. Er is geen enkele verbondenheid tussen de twee locaties. Het doel van het bestemmingsplan is in feite het aanpassen aan de feitelijke situatie.

Na de herziening van het bestemmingsplan c.q. de bestemming kan de bouwvergunning worden verleend voor de herbouw van een loods ten behoeve van de opslag van agrarisch verwante producten en machines.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1998' (vastgesteld d.d. 17-12-1998, GS d.d. 29-06-1999, onherroepelijk d.d. 24-04-2002) en 'Artikel 30-plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998' (vastgesteld d.d. 22-09-2005, GS d.d. 18-04-2006, onherroepelijk d.d. 14-12-2006). Het artikel 30-herzieningsplan is enkel van toepassing voor wat betreft dat gedeelte van het plangebied waarop thans de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' rust. Op de als zodanig bestemde grond mag slechts worden gebouwd na vrijstelling c.q. ontheffing (artikel 1.6B, van het bestemmingsplan).

De vigerende detailbestemming is 'Niet-agrarische bedrijven/functies' (artikel 2.3. van het bestemmingsplan) met de nadere aanduiding op de plankaart 'Buitengebied gebonden bedrijf (BG)', inhoudende een 'hondenkennel'.

De vigerende gebiedsbestemming is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (artikel 1.6 van het bestemmingsplan).

Voor een verdere beschouwing over de vigerende bestemmingsplannen wordt verwezen naar subparagraaf 2.4.3 (Gemeentelijk beleid).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan, onderverdeeld in een situatiebeschrijving en een beschrijving van het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten geluid, bodem en water, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Het vierde hoofdstuk bevat de motivering van het plan. Deze motivering komt tot stand door het beschrijven van de uitgangspunten van het plan, de locatiekeuze en de inpassing in de bestaande omgeving met de daarbij behorende gevolgen voor de omgeving. De onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 tenslotte behandelt de juridische aspecten. De regels van het bestemmingsplan, voorheen voorschriften genoemd, bevinden zich aansluitend op het laatste hoofdstuk en zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Postbaan 77' geeft een juridische regeling voor de realisering van het gewenste plan. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. De bestemmingsplannen 'Buitengebied 1998' en 'Artikel 30-plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998' blijven, voor het omliggende gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie. Afsluitend wordt het ruimtelijk beleid in beeld gebracht.

2.2 Bestaande situatie

Ten aanzien van het perceel aan de Postbaan 77, kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, kern Putte, sectie A, nummer 849, hebben de heer en mevrouw Mattheussens, wonende aan de Putseweg 1 te Putte (hierna verder te noemen: de initiatiefnemers), een voorlopige koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaren.

Op de locatie Postbaan 77 is een voormalige kippenstal aanwezig. Vanaf de jaren '60/'70 tot en met 1977/1978 was op de locatie een pluimveehouderij gevestigd. Vanwege klachten omtrent stankoverlast is op verzoek van de gemeente de pluimveehouderij beëindigd. Sindsdien is het perceel en de kippenstal in gebruik geweest als weiland respectievelijk als opslagruimte voor agrarische goederen.

Van het ter plaatse exploiteren van een hondenkennel is feitelijk nimmer sprake geweest. Het huidige bouwblok 'Niet-agrarische bedrijven/functies' rust op twee locaties, zijnde de Postbaan 77 en 79. Deze twee locaties zijn ook nimmer één locatie geweest en altijd in het bezit geweest van verschillende eigenaren. Er is geen enkele verbondenheid tussen de twee locaties. Het doel van het bestemmingsplan is in feite het aanpassen aan de feitelijke situatie.

Voor een luchtfoto van de huidige situatie wordt verwezen naar afbeelding 2.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemers wensen de voormalige kippenstal, groot circa 435 m², te saneren en vervolgens op dezelfde locatie een soortgelijke, degelijke loods te herbouwen voor de opslag van agrarisch verwante producten en machines.

Op grond van artikel 2.3, lid A, van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' zijn de gronden aangewezen als 'Niet-agrarische bedrijven/functies' bestemd voor:

1. de handhaving van de bestaande bedrijven/functies conform de 'Staat van niet-agrarische bedrijven' die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd;
2. daarbij mag er niet meer dan één bedrijf aanwezig zijn per bestemmingsvlak.

De vigerende bebouwingsmogelijkheden staan beschreven in artikel 2.3, lid B, van de planvoorschriften.

De heer en mevrouw Mattheussens zijn tevens de voormalige initiatiefnemers van het Landgoed Emmahoeve, gelegen aan en nabij de Putseweg 1 te Putte. Landgoed Emmahoeve betreft een natuurgebied van ruim 21 hectare met vier landhuizen en tien recreatiewoningen.

Naast hun agrarische bedrijf gaan de initiatiefnemers het gehele natuurgebied van Landgoed Emmahoeve beheren. Om dit beheer te kunnen verzorgen en tevens ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, is opslagruimte noodzakelijk voor machines/landbouwwerktuigen en agrarisch verwante producten (hooi en stro e.d.). Op de locatie aan de Putseweg 1 te Putte is momenteel een bijgebouw aanwezig van 200 m². Dit gebouw voldoet niet aan de benodigde ruimte. Uitbreiding van de bijgebouwen aan de Putseweg 1 is niet wenselijk en bestemmingsplantechnisch gezien niet mogelijk.

Indien de initiatiefnemers op de locatie Postbaan 77 een loods met een oppervlakte van circa 500 m² kunnen realiseren, zijn zij in de gelegenheid om alle machines en producten op te slaan. Hergebruik van de aanwezige kippenstal is helaas niet mogelijk, vanwege de staat waarin de kippenstal verkeert en vanwege de te lage hoogte.

Het plan heeft geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de directe omgeving. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt inhoudelijk aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatiekeuze en de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten voor de directe en indirecte omgeving.

Alvorens de uitbreiding kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende voorwaarden:

1. Splitsing van het bouwblok gelegen aan de Postbaan 77 en 79 en wijziging van de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven/functies' met de nadere aanduiding op de plankaart 'Buitengebied gebonden bedrijf (BG)', inhoudende een 'hondenkennel', in de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'Opslag'.
2. Daarnaast dient in het bestemmingsplan de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid ervan te worden aangetoond. De motivering wordt gegeven in hoofdstuk 4.
3. Het in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan.

2.4 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

2.4.1. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna verder te noemen: Wro) in werking getreden. Provinciale staten hebben in het kader van de nieuwe wet het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' vervangen door de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening.

De interimstructuurvisie bevat de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling, zoals deze in Noord-Brabant tot 2020 worden nagestreefd. In paragraaf 1.1.2. van de interimstructuurvisie is vermeld dat de hoofdlijnen van het beleid, zoals weergegeven in dit beleidsdocument, grotendeels overeenkomen met het streekplanbeleid. De interimstructuurvisie bepaalt verder dat ook het beleid dat is geformuleerd in de uitwerkingsplannen van kracht blijft.

De Paraplunota ruimtelijke ordening moet gezien worden als een nadere concretisering van de algemene kaders uit de interimstructuurvisie. De nota heeft de status van

Op de bij de Paraplunota ruimtelijke ordening behorende plankaart - zie afbeelding 4 - is te zien dat het plangebied aan de Postbaan is gelegen in de AHS-landschap met als subzone RNLE-landschapsdeel.

De begrenzing van de RNLE's is uitgewerkt en opgenomen in de reconstructie- en gebiedsplannen.

[illegible]

9

2.4.2. Regionaal beleid

Uitwerkingsplan stedelijke regio Brabantse Buitensteden en Woensdrecht

Een uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionaal schaalniveau en vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tevens zijn afspraken opgenomen over de realisering hiervan. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan deel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

De belangrijkste opgave voor Putte is de verbetering van het noordelijk entreegebied, alsmede het centrumgebied in relatie tot de (twee) Belgische deelgemeenten. Hier ligt voor de kern Putte de potentiële transformatieruimte. Daarnaast zijn er nog een aantal herstructureringslocaties aanwezig, waarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

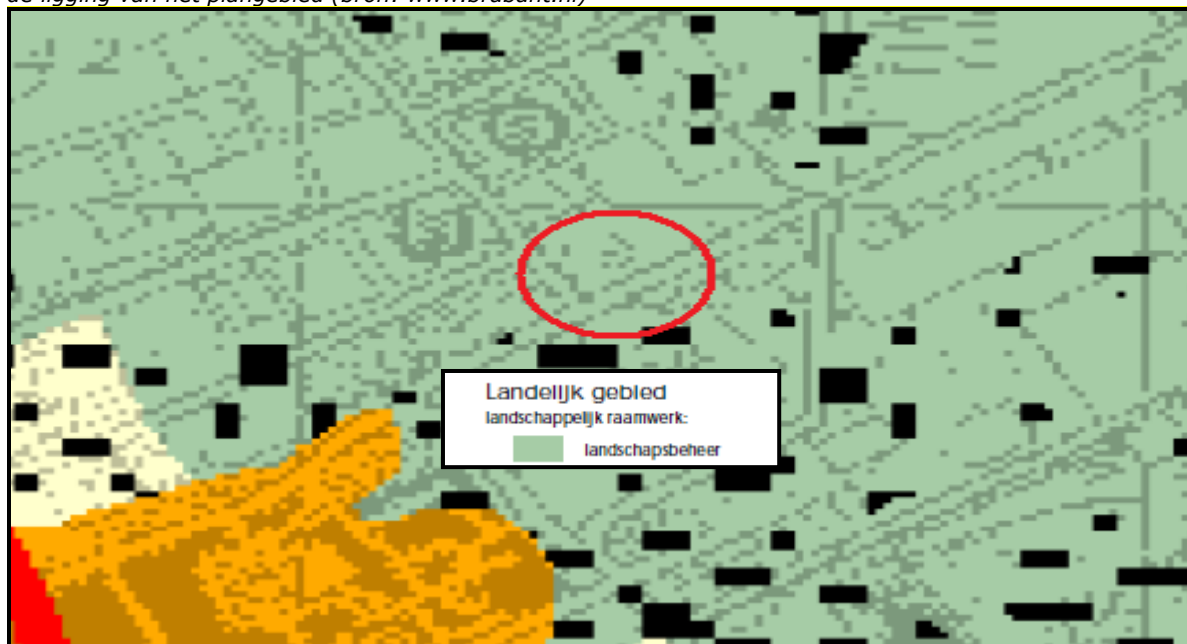
Op de plankaart van het Uitwerkingsplan stedelijke regio Brabantse Buitensteden en Woensdrecht valt het plangebied in het 'landelijke gebied, landschappelijk raamwerk: landschapsbeheer'.

Met dit landschappelijk raamwerk worden 'groene' waarden en landschappelijke kwaliteiten veilig gesteld met als doel de karakteristieke contrastrijke groene dooradering van de regio te behouden en verder te ontwikkelen.

Voor het opstellen van het landschappelijk raamwerk van deze regio zijn een drietal ruimtelijke hoofdprincipes sturend geweest voor de integrale afweging tussen de verschillende waarden en ruimtelijke structuren die in het gebied aanwezig zijn. Het betreft de volgende principes:

1. versterken van de contrasten en identiteiten van het Brabantse landschap;
2. versterken en behouden essentiële open ruimten tussen kernen;
3. versterken belevings- en gebruikswaarde van het landschap in de stedelijke regio.

Afbeelding 5: uitsneden plankaart en legenda uitwerkingsplan met rood omcirkeld de globale aanduiding van de ligging van het plangebied (bron: www.brabant.nl)



Het plan heeft geen ruimtelijke gevolgen die binnen het vigerende bestemmingsplan nog niet toegestaan waren. Het plan heeft verder een conserverend karakter, respecteert en

waarborgt de aanwezige landschappelijke waarden en doet geen afbreuk aan voornoemde principes.

Gebiedsplan Brabantse Delta

In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied wordt provinciebreed gewerkt aan een duurzame toekomst van het Brabantse platteland. De verschillende functies als landbouw, natuur, water, landschap en recreatie moeten daarbinnen elk hun plaats krijgen. Vanuit de provincie is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. Dit heeft voor Midden- en Oost-Brabant geresulteerd in zeven reconstructieplannen en voor West-Brabant in gebiedsplannen met een uitvoeringsprogramma voor hun eigen gebied.

De gemeente Woensdrecht valt in het Gebiedsplan Brabantse Delta.

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en de diversiteit in het gebied wordt behouden en zo mogelijk wordt versterkt. Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame landbouw is een belangrijke gebiedsdoelstelling. Bedrijven op goede locaties behouden in ieder geval hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plan heeft geen ruimtelijke gevolgen die binnen het vigerende bestemmingsplan nog niet toegestaan waren. Het plan draagt verder niet bij aan de revitaliseringsdoelstelling noch staat eraan in de weg.

2.4.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus (2009)

Eén van de onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening is dat gemeenten verplicht zijn om een structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. Hierin worden de hoofdpunten van het ruimtelijke beleid neergelegd en wordt aangegeven hoe gemeenten verwachten het beleid uit te gaan voeren.

De StructuurvisiePlus van de gemeente Woensdrecht uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. De gemeente Woensdrecht heeft dan ook met ingang van 1 juli 2008 geen rechtsgeldige structuurvisie meer. Daarom was het nodig de StructuurvisiePlus opnieuw, conform de eisen van de nieuwe wet, vast te stellen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt staat het plan niet in de weg aan de doelstellingen en uitgangspunten van de StructuurvisiePlus.

Toekomstvisie Woensdrecht 2025

De Toekomstvisie Woensdrecht 2025 'Platteland met accenten' (vastgesteld door de raad op 15 december 2006) verwoordt de visie van burgers, ambtenaren en raadsleden binnen de gemeente Woensdrecht. De toekomstvisie schetst een eindbeeld en benoemt een aantal concrete stappen voor de kortere en langere termijn.

Het plan draagt niet bij aan de doelstellingen en uitgangspunten van de Toekomstvisie Woensdrecht 2005 noch staat eraan in de weg.

Groenbeleidsplan (2006)

De gemeente Woensdrecht wil zich nadrukkelijk profileren als een groene gemeente en heeft een Groenbeleidsplan (BTL Planburo B.V. 16 januari 2006) opgesteld. Het doel van het Groenbeleidsplan is: bepaling van het gemeentelijk groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, gebruik en beheer van het groen binnen de gemeente en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren, om te komen tot een waardevolle karakteristieke, veilige en duurzame groenstructuur.

In het Groenbeleidsplan worden voor de groenstructuur in het buitengebied en de verschillende kernen de huidige groenstructuur, de visie, de gewenste groenstructuur en de uitvoeringsmaatregelen toegelicht. Vervolgens wordt beschreven welk groenbeleid de gemeente voor ogen heeft.

Voor het ontwikkelen van de gewenste landschapsstructuur in het buitengebied zijn de volgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

- het versterken van ecologische waarden;
- behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van recreatieve structuren.

Tevens hebben een aantal acties en besluiten betrekking op het verbeteren van het beleid ten aanzien van bomen. Daarom heeft de gemeente de 'Uitwerking bomenbeleid' gemeente Woensdrecht opgesteld.

Boombeleidsplan (2007) en groenelementen

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2007 ingestemd met het Boombeleidsplan van de gemeente Woensdrecht. De achtergrond van het plan is de procedure rond het kappen van bomen eenvoudiger te maken.

Het Boombeleidsplan gaat uit van het principe dat alle bomen kapvergunningvrij wordt met uitzondering van:

- bomen opgenomen op de waardevolle bomenlijst;
- groenelementen die op kaart met beschermde groenstructuren zijn weergegeven.

Waardevolle bomenlijst

De 126 bomen die op de waardevolle bomenlijst zijn gekomen hebben allemaal een waardering in punten en geld gekregen. In principe wordt geen kapvergunning verleend voor bomen op de waardevolle bomenlijst. Wordt een beschermde boom illegaal gekapt dan volgt er een sanctie in de vorm van een geldboete. Boetes komen in een gemeentelijk bomenfonds waarmee nieuwe aanplant op diverse locaties in de gemeente wordt gefinancierd.

In of nabij het plangebied komen geen bomen voor die vermeld staan op de Waardevolle bomenlijst.

Kaart met beschermde groenstructuren

Op de Kaart met beschermde Groenstructuren zijn alle beschermde groenelementen aangegeven. Voor kap in deze gebieden dient er een kapvergunning bij het college van B&W aangevraagd te worden. Deze gebieden zijn daarmee uitgesloten van het kapvergunningvrije beleid. Ook zijn op de kaart de gemeentelijke hoofdstructuren gemarkeerd. Deze structuren dienen behouden te blijven voor de toekomst.

Zoals te zien is op onderstaande afbeelding 6 is voor het beschermde groen en de landschapselementen aan de zuidoostelijke begrenzing van het plangebied een kapvergunning vereist. Door de realisering van het plan worden evenwel geen beschermde groenstructuren aangetast.

Afbeelding 6: uitsnede van Kaart met beschermde Groenstructuren met zwart omcirkeld het plangebied (2007)



Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1998' (vastgesteld d.d. 17-12-1998, GS d.d. 29-06-1999, onherroepelijk d.d. 24-04-2002) en 'Artikel 30-plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998' (vastgesteld d.d. 22-09-2005, GS d.d. 18-04-2006, onherroepelijk d.d. 14-12-2006).

De gronden van het onderhavige plangebied zijn volgens artikel 1.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' aangewezen als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en bestemd voor:

- agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van: 'visueel-ruimtelijke waardevol: beslotenheid/bosrandzone';
- extensief dagrecreatief medegebruik.

De bestemming van deze gronden blijft in het onderhavige bestemmingsplan ongewijzigd. Het artikel 30-herzieningsplan inzake dit plan is enkel van toepassing voor wat betreft dat deel van het onderhavige plangebied waarop thans de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (artikel 1.5)' rust. Op de als zodanig bestemde gronden mag slechts worden gebouwd na vrijstelling c.q. ontheffing (artikel 1.6, lid B, van het bestemmingsplan 'Artikel 30-plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998').

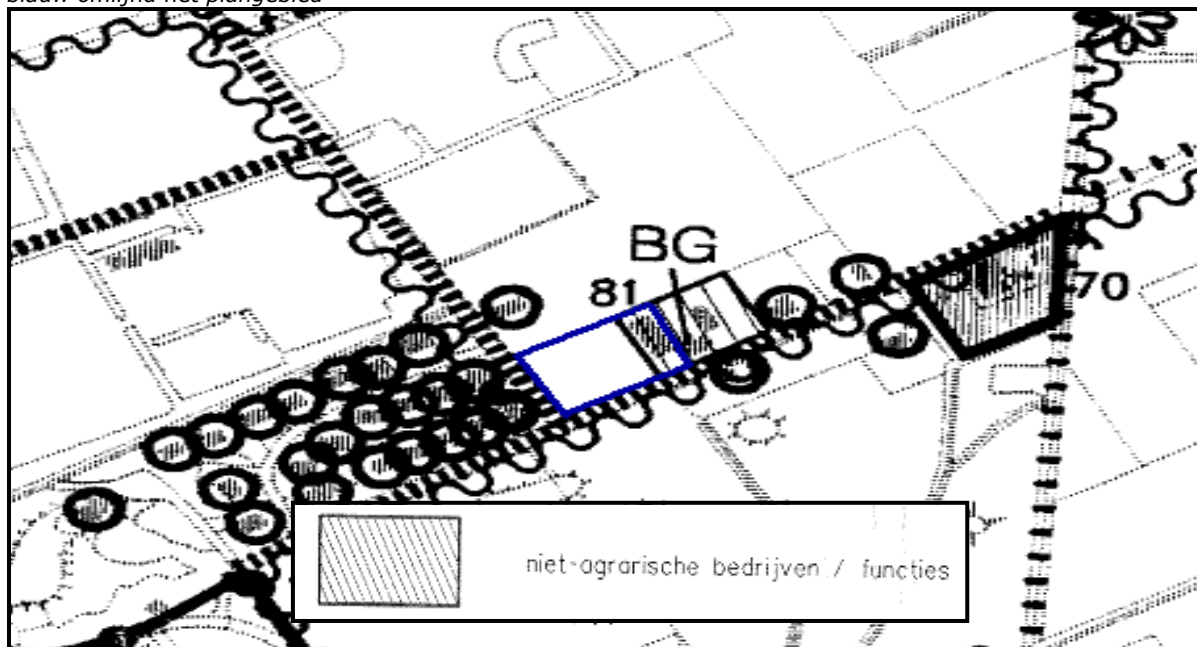
Afbeelding 7: uitsneden plankaart 1 (Gebiedsbestemmingen) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' met blauw omlijnd het plangebied



Binnen het onderhavige plangebied ligt tevens een bouwvlak. Deze gronden zijn volgens artikel 2.3, lid A, van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' aangewezen voor 'Niet-agrarische bedrijven/functies' en bestemd voor:

- de handhaving van de bestaande bedrijven/functies conform de 'Staat van inrichting van niet-agrarische bedrijven/functies';
- de aanwezigheid van één bedrijf per bestemmingsvlak.

Afbeelding 8: uitsneden plankaart 2 (Detailbestemmingen) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' met blauw omlijnd het plangebied



Bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding

Op dit moment wordt voor het buitengebied van de gemeente Woensdrecht een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijven krijgen een uitbreidingsruimte van maximaal 15% van de volgens het bestemmingsplan of verleende ontheffingen toegestane bebouwingsoppervlakte.

Bestaande niet-agrarische bedrijven zullen een passende bestemming krijgen afhankelijk van het type functie, zoals de bestemmingen 'Bedrijven', 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Kantoor'. Niet-agrarische bedrijven zullen beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen door middel van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande uitbreidingsmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

De initiatiefnemers willen niet wachten op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en daarom is besloten om een separaat bestemmingsplan op te stellen om zodoende hun bouwplan sneller te kunnen realiseren. De plankaart en de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op in het voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

3. Milieuhygiënische aspecten

3.1 Geluidhinder

Objecten kunnen als geluidgevoelig worden aangemerkt wanneer zich gedurende langere tijd personen daarop of daarin bevinden die bescherming tegen geluidhinder behoeven. Daarbij is niet van doorslaggevend belang dat de personen die zich in het bedrijfsgebouw bevinden ieder voor zich slechts gedurende een bepaalde - korte - periode daar verblijven.

Het op te richten bedrijfsgebouw wordt, gelet op de beoogde functie die ziet op de opslag van agrarisch verwante producten en machines, niet als een geluidgevoelig en beschermingswaardig object aangemerkt.

De bedrijfsactiviteiten zien op de opslag van agrarisch verwante producten en machines. Vanuit het oogpunt van milieu kunnen deze activiteiten naar de directe omgeving belemmeringen opleveren, bijvoorbeeld wat betreft geluidoverlast. Het Activiteitenbesluit reguleert en geeft normen waaraan voldaan moet worden.

Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2 Bodemonderzoek

3.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de initiatiefnemers is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in de periode maart tot en met mei 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Postbaan 77 te Putte.

Citaat uit verkennend bodemonderzoek, pagina 16, 6.1 Conclusies:

'Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, zink, PAK en PCB.

De ondergrond en de grond ter plaatse van de schuur is niet verontreinigd. Wel is ter plaatse van de schuur sulfaat verhoogd aangetroffen ten opzichte van de rapportagegrens (geen achtergrond- en interventiewaarde voor opgesteld).

Het grondwater ter plaatse van de schuur is sterk verontreinigd met cadmium en zink en licht verontreinigd met barium en nikkel. Het grondwater ter plaatse van het overig deel van de locatie is licht verontreinigd met barium en zink.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk voldoet aan de klasse industrie en plaatselijk voldoet aan de achtergrondwaarde. De ondergrond en de grond ter plaatse van de schuur voldoet aan de achtergrondwaarde. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte locatie" voor de voormalige kippenstal formeel gezien geaccepteerd te worden. Er wordt echter verwacht dat de sterk verhoogde gehalten cadmium en zink in het grondwater in direct verband staan met het zeer lage pH-gehalte. Het kan echter niet uitgesloten worden dat de gehalten te relateren zijn aan voormalige activiteiten ter plaatse.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" voor het overige deel van de locatie formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese voor het overig deel van de locatie te accepteren.

Geadviseerd wordt het grondwater nabij de voormalige kippenstal niet te gebruiken voor beregening- en/of consumptiedoeleinden.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassering voor het overige geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten van de sterk verhoogde gehalten in het grondwater geven, formeel gezien, aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek. Gezien de verwachte relatie met het lage pH-gehalte wordt een nader grondwateronderzoek echter niet zinvol geacht.'

Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage 1.

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek staan de realisering van het plan niet in de weg.

3.3 Waterhuishouding

De watertoets is wettelijk verankerd in het 'Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets)' (Staatsblad 2003, 294). Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende beleidsuitgangspunten, zoals deze ook door het waterschap Brabantse Delta met betrekking tot het duurzaam omgaan met water worden gehanteerd en door de gemeente Woensdrecht worden onderschreven:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en schoon hemelwater. Het vuile water wordt via de gemeentelijke riolering naar de Riool Water Zuivering Installatie (RWZI) afgevoerd, het schone water wordt verwerkt volgens 2. Het vuile en schone water dienen daarbij te worden gescheiden. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

Het plangebied heeft geen gescheiden rioolstelsel. Bij het bouwen worden geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen toegepast.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dienen de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen te worden.

Hergebruik is in onderhavige situatie niet van toepassing. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten waardoor een geleidelijke infiltratie plaatsvindt. Zo is aan de westzijde van het perceel een leggerwatergang aanwezig. Het waterschap voert het beheer en onderhoud van deze

leggerwatergang uit. Op leggerwatergangen is de keur van toepassing. Dit betekent onder andere dat rekening dient gehouden te worden met een 4 meter obstakelvrije zone en binnen 5 meter van de insteek zijn bomen en bouwwerken hoger dan 1,2 meter niet toegestaan. Voor de realisatie van de lozingsconstructie op de leggerwatergang is een keurvergunning noodzakelijk.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

In het onderhavige geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Er is geen dan wel een minimale toename van het verharde oppervlak. Gesproken kan worden van een hydrologisch neutrale situatie.

4. Water als kans

Water in de vorm van beken, sloten, vijvers, waterpartijen en dergelijke kan een hoge belevingswaarde voor een plangebied hebben. Ook infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen hebben een belevingswaarde en dragen daarmee bij aan de uitstraling van een woonwijk. In het onderhavige geval is niet gekozen voor het aanleggen van een poel of open waterpartij, gelet op de geringe omvang van de te bergen waterhoeveelheid. Echter, met het gekozen initiatief wordt de bestaande infiltratie niet verstoord, zodat negatieve effecten als gevolg van grondwaterverlaging uitblijven.

Voor het plan geldt dat het water wordt afgevoerd naar de omliggende sloten (zie ook 2).

5. Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik biedt goede kansen om extra ruimte te vinden voor water en van deze kansen dient voor zover mogelijk gebruik gemaakt te worden. Vierkante meters zijn echter duur. Door bij de inrichting van een projectlocatie ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.

Van meervoudig ruimtegebruik is in de onderhavige situatie geen sprake.

6. Voorkomen van vervuiling

De beoogde bebouwing wordt gebouwd met materialen die geen verontreinigende stoffen uitlogen.

Bij het bouwen worden geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen toegepast.

Het betreft vervangende nieuwbouw, de toename van verhard oppervlak is minimaal. Het hemelwater wordt niet afgevoerd naar het riool, maar naar omliggende sloten. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Brabantse Delta kan nog ten overvloede worden opgemerkt dat er inderdaad zal worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde sloot, dat er een obstakelvrije en bebouwingsvrije strook aanwezig zal zijn en dat er voor de aanleg van de lozingsconstructie in het oppervlaktewater een keurontheffing aangevraagd zal worden bij het waterschap.

Het aspect water vormt in ieder geval geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4. Motivering van het plan

In dit hoofdstuk wordt met name aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden en de ruimtelijke effecten op de directe en indirecte omgeving. De paragrafen van dit hoofdstuk zullen de verschillende aspecten afzonderlijk en in samenhang behandelen.

4.1 Uitgangspunten en redenen voor realisering nieuwe loods

In paragraaf 2.3 is gemotiveerd aangegeven waarom de initiatiefnemers behoefte hebben aan een loods met een oppervlakte van circa 500 m². Zij hebben dan de mogelijkheid om alle machines en producten op te slaan. Hergebruik van de aanwezige kippenstal is helaas niet mogelijk, onder andere vanwege de staat waarin de kippenstal verkeert.

4.2 Inpassing in bestaande situatie

Om de inpassing van de gewenste loods te onderzoeken, is gekeken naar verschillende aspecten. In deze paragraaf zullen de conclusies van de onderzoeken worden weergegeven.

4.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

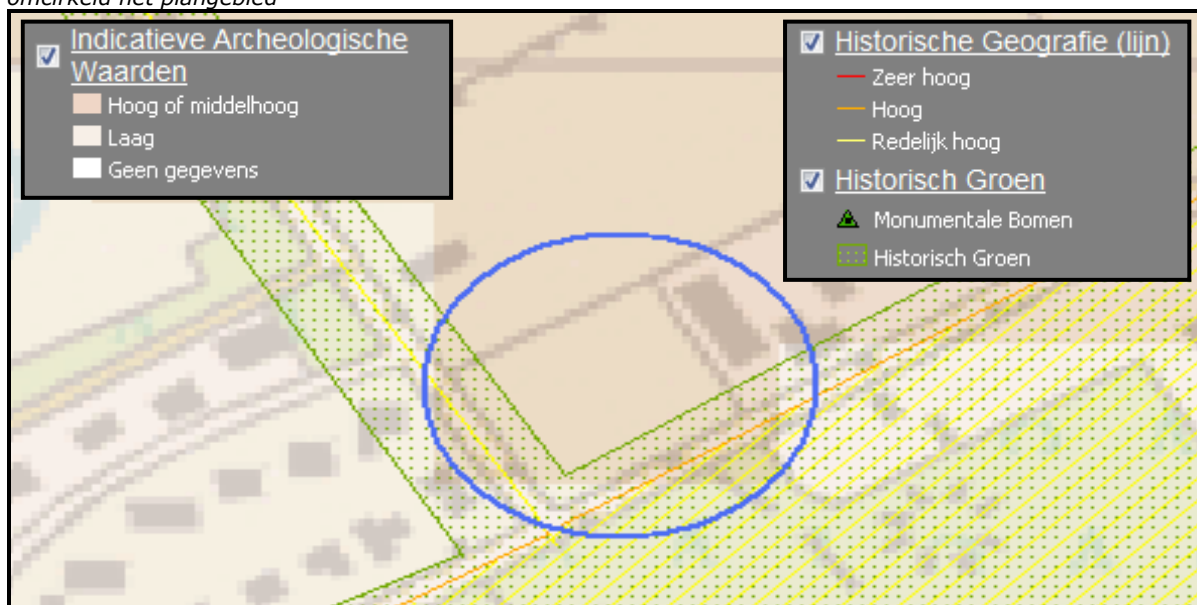
Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele en archeologische erfgoed te beschermen. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Een indicatie voor de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde kan worden afgelezen van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de Provincie Noord-Brabant.

Afbeelding 9: uitsneden kaart en legenda Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant met blauw omcirkeld het plangebied



De gemeente Woensdrecht valt binnen het Belvederegebied de 'Brabantse Wal'. De Brabantse Wal is echter geen onderdeel van een nationaal landschap.

Indicatieve Archeologische Waarden

Naast de archeologische monumenten zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Een indicatieve waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden waar geen verwachtingswaarde van bekend is ('Geen gegevens'). Deze laatste categorie betreft veelal stads- en dorpskernen.

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Het plangebied heeft een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn. De geplande nieuwbouw vindt echter plaats op de bestaande buitenrandfundamenten van de te slopen kippenstal. Het middeldeel van de nieuwe loods wordt slechts geëgaliseerd en er wordt een vloer ingelegd. Geconcludeerd kan worden dat de bodem en het eventueel aanwezige archeologische bodemarchief reeds verstoord zijn. Nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren zal hiervan conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zo spoedig mogelijk melding worden gemaakt bij de bevoegde instanties.

Historisch Groen

De groenelementen en structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, denk maar aan houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen. Vak worden deze nu als natuur beschouwd. Daarnaast zijn er ook groenelementen die esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zo kennen we diverse parken, pastoretuinen, dreven en bepaalde solitaire bomen (Juliananlinde). Beide groepen vormen het levend erfgoed van onze provincie.

Op de waardenkaart wordt onderscheid gemaakt tussen historische groenstructuren (vlakken) en monumentale bomen (punten). De groenstructuren in Brabant zijn ten behoeve van de cultuurhistorische waardenkaart geïnventariseerd door Ecologisch

Adviesbureau Maes. Deze zijn geselecteerd op basis van de historische karakteristiek, ecologische en/of genetische waarde en de gaafheid ervan.

De selectie van de monumentale bomen is gebaseerd op de gegevens afkomstig van de Bomenstichting in Utrecht. Indien er meerdere monumentale bomen bij elkaar staan en een geheel vormen als tuin, park of laan zijn zij opgenomen als historische groenstructuur (vlak). Daarnaast komen er ook monumentale bomen voor in de historische groenstructuren die geselecteerd zijn door Bureau Maes.

De punten op de kaart geven dus solitaire bomen weer. Niet alle bomen van de lijst van de bomenstichting zijn overgenomen. Een boom moet cultuurhistorische betekenis hebben, minimaal 90 jaar oud zijn en in goede gezondheid verkeren.

Zowel de groenstructuren als de monumentale bomen zijn voorzien van beschrijvingen. Alleen de groenstructuren zijn echter voorzien van foto's.

In of nabij het plangebied komen geen bomen voor die vermeld staan op de Waardevolle bomenlijst.

Op de Kaart met beschermde Groenstructuren van de gemeente Woensdrecht zijn alle beschermde groenelementen aangegeven. Voor kap in deze gebieden dient er een kapvergunning bij het college van B&W aangevraagd te worden. Deze gebieden zijn daarmee uitgesloten van het kapvergunningvrije beleid. Ook zijn op de kaart de gemeentelijke hoofdstructuren gemarkeerd. Deze structuren dienen behouden te blijven voor de toekomst.

Zoals te zien is op afbeelding 9 is voor het beschermde groen en de landschapselementen aan de zuidoostelijke begrenzing van het plangebied een kapvergunning vereist. Door de realisering van het plan worden evenwel geen beschermde groenstructuren aangetast.

Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is te zien dat rekening is gehouden met de bomenrij middels de functie-aanduiding 'Specifieke groenaanduiding – Bomenrij'.

4.2.2 Ecologie

Afbeelding 10: Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' in geel en rood omcirkeld het plangebied (bron: Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij)



Het plangebied ligt in het buitengebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' ligt op het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en een bouwvlak voor 'Niet-agrarische bedrijven/functies'. De aanwezige landschappelijke waarden betreffen de 'beslotenheid/bosrandzone'. Ter plaatse zijn verder geen bijzondere natuurwaarden, zoals ecologische verbindingzones, aanwezig.

Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen geen schade toegebracht mag worden aan beschermde dier- en plantensoorten.

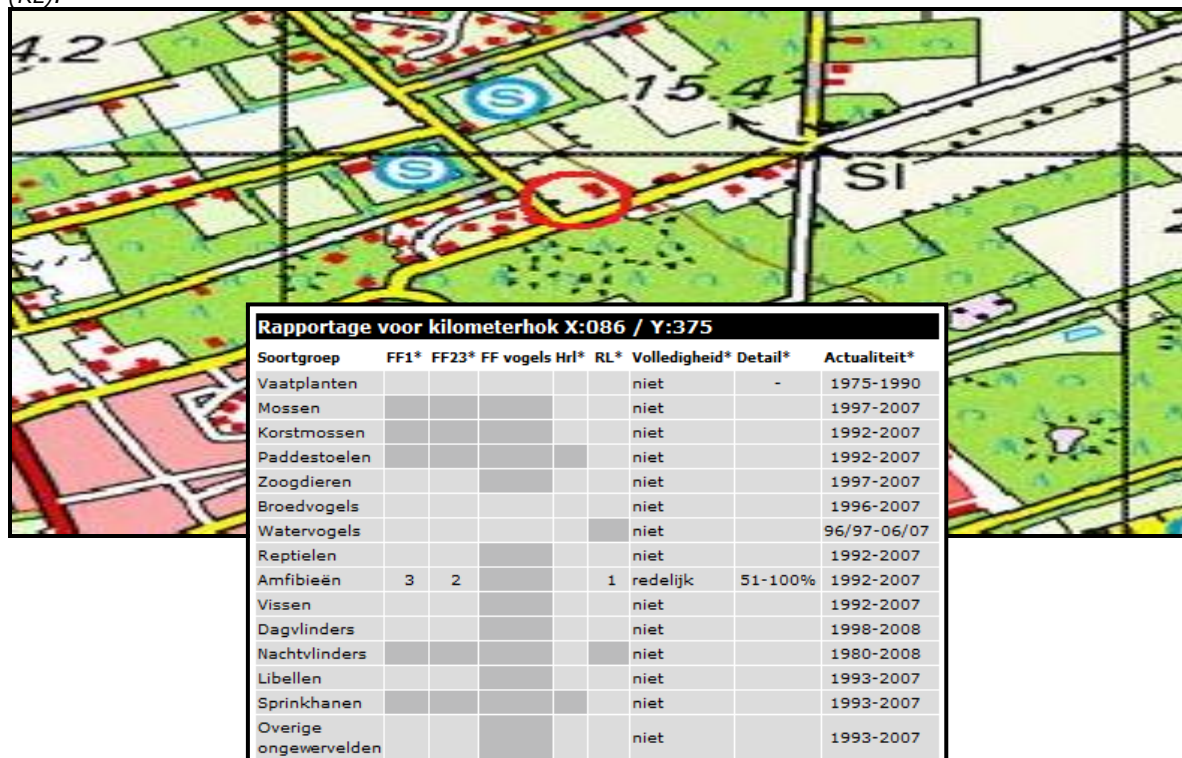
Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen op de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is (zie afbeelding 10). Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Er is geen sprake van grote opgaande beplanting of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten in de directe nabijheid van de planlocatie. In het kader van de uitvoerbaarheid van het voorgestane plan zijn er derhalve geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

Voor de volledigheid is het Natuurloket geraadpleegd om het plangebied en de omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten. Het Natuurloket maakt enkel melding van enkele beschermde amfibieën binnen het km-vak

waarin ook het plangebied gelegen is. Ten zuiden van het plangebied, gelegen binnen het betreffende kilometervak, zijn bossen en waterpartijen gelegen. Het is zeer waarschijnlijk dat de genoemde diersoorten daar aangetroffen kunnen worden. Hier komt bij dat het concrete bouwplan enkel nieuwbouw van een loods betreft ter vervanging van een te saneren oude kippenshuur. Er wordt dus geen inbreuk gemaakt wat betreft bebouwing op het gebied.

Afbeelding 11: De aanwezigheid van de hoeveelheid bekende beschermde en bedreigde soorten per soortgroep in het kilometerhok van de onderzoekslocatie. Gegevens ontleend aan het natuurloket (www.natuurloket.nl). Aangegeven zijn tabel 1-3 van de Flora- en Faunawet (FF), de Habitat- en Vogelrichtlijn (H/V) en de Rode Lijst (RL).



Ter plaatse van de ingreep wordt derhalve geen beschermde flora of fauna verwacht. De kleinere zoogdieren die in de omgeving van het gebied kunnen worden verwacht en waarop de ingreep een verstorende invloed kan hebben, komen allemaal algemeen voor. Voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling behoeft voor deze algemene soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voor vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd. Mochten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de directe omgeving toch vogelnesten worden aangetroffen, dan dienen maatregelen te worden genomen waardoor nadelige effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

De bebouwing in het plangebied, te weten de kippenshuur, is vanwege de geslotenheid niet toegankelijk voor vleermuizen. Rond de bestaande kippenshuur zijn verder vrij veel bomen aanwezig. Hier worden soorten verwacht, zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Open gebied wordt door deze soorten veelal vermeden. De ontwikkelingen hebben op vleermuizen geen invloed.

Het plangebied is door zijn kleine omvang niet van wezenlijke betekenis voor cultuurvolgende (algemeen voorkomende) soorten. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Het te ontwikkelen deel van het plangebied heeft door intensief agrarisch gebruik weinig te bieden voor strikter beschermde soorten. Op en rond de akker / het grasland worden algemene zoogdieren verwacht uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten op voorhand vrijstelling. Voor alle soorten planten en dieren geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Daar het in onderhavige situatie om vervangende nieuwbouw gaat en overige deel van het plangebied onaangetast blijft, kan geconcludeerd worden dat het risico op een confrontatie met beschermde dier- en plantensoorten minimaal is. Gezien de aard en geringe omvang van het projectgebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat hoogstens enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het projectgebied voorkomen. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Ruimtelijke inpassing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Woensdrecht, in het dorp Putte en is omringd door burgerwoningen en agrarische bebouwing met bijbehorende bedrijvigheid. De bestaande kippenschuur wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt de loods gebouwd. De loods zal nagenoeg hetzelfde oppervlak krijgen als de kippenschuur. Bovendien geldt dat de uitbreiding van de loods ook al binnen het vigerend bestemmingsplan mogelijk was.

Er vindt een ruimtelijke en visuele koppeling plaats met de omliggende bebouwing en de Postbaan zal in het kader van de plandoelstelling voornamelijk worden gebruikt voor bestemmingsverkeer.

De relatie met het geldende bestemmingsplan is hierin gelegen dat het initiatief plaatsvindt binnen een overwegend agrarische omgeving.

Onderhavige planologische ontwikkeling past daarnaast goed in het planologische kader en vormen een optimale ruimtelijke en functionele invulling. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande. De ontwikkeling steunt de waarborging van de landelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plan heeft geen nadelige invloed op het karakter van de omgeving. De kavelomvang en de wijze van situeren passen goed in de omgeving. Bovendien is er voldoende ruimte om plannen te realiseren en blijft de afstand tot de naastgelegen bouwwerken voldoende groot.

De te realiseren bebouwing zoekt zoveel als mogelijk aansluiting bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en architectonische uitstraling van de bestaande bebouwing.

4.3 Effecten op omgeving

4.3.1 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

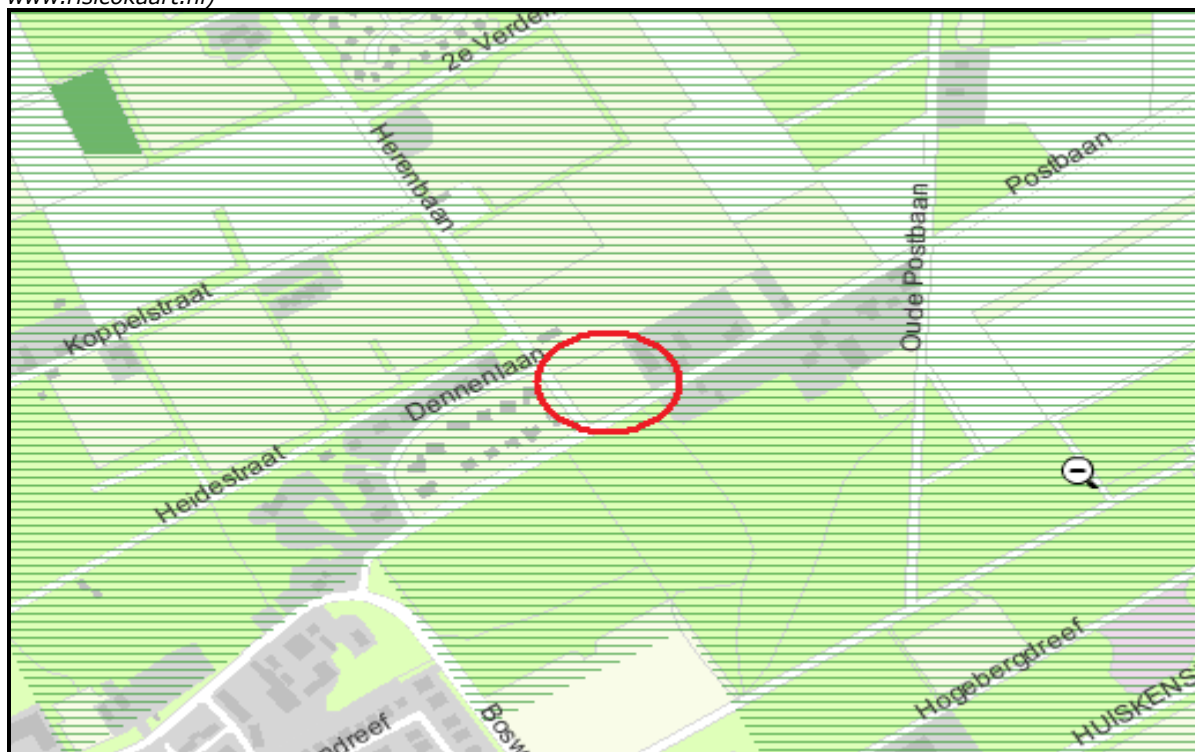
Het plan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Hierbij kan nog worden vermeld dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uitgemaakt dat de realisering van een kleinschalig plan (minder dan 500 woningen) geen juridisch relevante verslechtering inhoudt voor de luchtkwaliteit. Om voornoemde reden draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.3.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (denk aan LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Aan de hand van de Risicokaart Noord-Brabant (zie afbeelding 12) is vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het voorgenomen plan. Ter nuancering van het aspect externe veiligheid kan nog worden vermeld dat de functie van het bestemmingsplan 'opslag' betreft wat een lage verblijfsintensiteit met zich meebrengt.

Afbeelding 12: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant met rood omcirkeld de planlocatie (bron: www.risicokaart.nl)



Op afbeelding 12 is te zien dat in de (wijde) omtrek van het plangebied zich geen onaanvaardbare risico's voordoen. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig gebleken.

4.3.3 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

In de directe nabijheid van de plangebied komt geen (niet-)agrarische bedrijvigheid voor welke een belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling. Omgekeerd vormt het plan c.q. de opslag van agrarisch verwante producten en machines vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de directe omgeving.

Bij het bovenstaande kan nog worden opgemerkt dat het bestaande bouwblok aan de Postbaan 77 en 79 de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven/functies' heeft met de nadere aanduiding op de plankaart 'Buitengebied gebonden bedrijf (BG)', inhoudende een 'hondenkennel'. De wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'Opslag' kan vanuit milieuhygiënisch oogpunt (geluid) als gunstiger aangemerkt worden voor de directe omgeving in vergelijking met de huidige bestemming en aanduiding. Verder dienen de initiatiefnemers zich vanzelfsprekend te conformeren aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit.

4.3.4 Kabels en leidingen

Binnen het bouwvlak zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de gewenste bouwontwikkeling. Er is verder geen sprake van invloeden van straalpaden of zendmasten.

Vóór de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal een KLIC-melding (Kabels en Leidingen informatiecentrum) worden uitgevoerd.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.2 Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van de bestemmingsplanprocedure zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling in dit bestemmingsplan geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De toegelaten ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisering van het bouwplan komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld, omdat het hier gaat om bouwmogelijkheden die er onder het vigerende regime ook al waren.

5.1.3 Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening). Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

In overleg met de bevoegde gemeente en afhankelijk van de inspraakverordening van desbetreffende gemeente wordt bepaald of eerst het voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak ter inzage wordt gelegd. In het kader van de fase van het voorontwerp-bestemmingsplan kan dan, ter voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure, het wettelijk vooroverleg gevoerd worden met betrokken instanties.

Na de eventuele inspraakronde en het verwerken van de eventuele inspraakreacties gaat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage. Op het ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingebracht. Na de ontwerpfase kan het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, worden vastgesteld en voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter inzage worden gelegd.

Op het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan zijn diverse inspraakreacties respectievelijk zienswijzen ingebracht. Voor een weergave en de beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen wordt verwezen naar de Nota inspraak en vooroverleg en de Nota beantwoording zienswijzen die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan zijn bijgevoegd. Waar nodig en noodzakelijk is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties en zienswijzen. Ook is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Brabantse Delta kan nog ten overvloede worden opgemerkt dat er inderdaad zal worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde sloot, dat er een obstakelvrije en bebouwingsvrije strook aanwezig zal zijn en dat er voor de aanleg van de lozingsconstructie in het oppervlaktewater een keurontheffing aangevraagd zal worden bij het waterschap.

6. Juridische aspecten

6.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

De regeling die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening bevat voor bestemmingsplannen wijkt enigszins af van de regeling uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk verschil is dat een bestemmingsplan niet meer hoeft te worden goedgekeurd door gedeputeerde staten. Na vaststelling door de gemeenteraad is direct beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Materieel is er echter geen verschil.

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt. Ook is hier de strafbaarstelling voor overtreding van het gebruiksverbod opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek van de regels

Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 1998', 'Artikel 30-plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

De regels zijn volgens de SVPB 2008 als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen (bij)gebouwen mogen worden gerealiseerd.

INHOUDSOPGAVE REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK INLEIDENDE REGELS

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

- Artikel 3 Agrarisch met waarden
- Artikel 4 Bedrijf

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

- Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 6 Algemene bouwregels
- Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 8 Algemene procedureregels

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- Artikel 9 Overgangsrecht
- Artikel 10 Slotregel

Lijst van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 1998 Postbaan 77" van de gemeente Woensdrecht;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.BP048xHERZx07-VGO1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 Verbeelding

- a. is analoge plan (dus de print), NL.IMRO.0873.BP048xHERZx07-VGO1
- b. is pdf van de plankaart, NL.IMRO.0873.BP048xHERZx07-VGO1.pdf
- c. is het IMRO bestand, NL.IMRO.0873.BP048xHERZx07-VGO1.gml

1.4 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aangebouwd bijgebouw

een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden bijgebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;

1.9 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gewenst is;

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.12 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.13 agrarische bedrijfswoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.14 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslagen
mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen),
veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

1.15 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen;

1.16 agrarisch bedrijf, hobbymatig:

een agrarisch bedrijf met een economische omvang van minder dan 10 Nge(Nederlandse grootteeenheden);

1.17 archeologische verwachtingswaarde:

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

1.18 bebouwing:

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

1.19 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;

1.20 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.21 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.22 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.24 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.25 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.26 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;

t.a.v. gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde:

aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen.

1.30 bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

erf- en perceelsafscheidings, carports, overkappingen etc.

1.31 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw op een bouwperceel, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 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;

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 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;

1.38 chalet

een gebouw, gericht op recreatieve bewoning, dat niet geschikt is om regelmatig te worden vervoerd en dat geen stacaravan is;

1.39 cultuurhistorische waarde:

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

1.40 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of

aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.42 ecologische verbindingzone:

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten;

1.43 erfbeplanting:

al dan niet afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.44 extensieve recreatie:

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën;

1.45 gebouw:

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

1.46 gevellijn:

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.47 geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.48 geomorfologische waarde:

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.49 glastuinbouwbedrijf

een specifieke vorm van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn;

1.50 groothandel:

het bedrijfmatig te koop aan bieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, danwel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf;

1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grondonbebouwde grond; Daaronder wordt ook begrepen grond met kassen of tunnels, lage tunnels of andere teeltvoorzieningen, voor zover deze allen tijdelijke teeltondersteunend zijn;

1.52 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.53 hartlijn:

het midden van de leiding;

1.54 HK/MC

Heemkunde Kring (HK), zoals Boerderijcommissie van stichting Brabants Heem, of de gemeentelijke monumentencommissie (MC) voor advies inzake de monumentale, cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;

1.55 hoofdgebouw:

een gebouw dat, in architectonisch opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan

worden aangemerkt;

1.56 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, te onderscheiden in:

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen:

cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaal-centrum, eetwinkels, restaurant;

horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.57 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.58 huishouden

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften;

1.59 intensieve veehouderij:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.60 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw en waarbij woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.61 kamerbewoning

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.62 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan,

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan,

voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.63 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.64 kassen, hoge tunnels:

gebouwen en/of bouwwerken, met een hoogte tot maximaal 4 meter, waarvan de wanden en het dak of de bedekking voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.65 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de bij de planregels behorende "Staat van bedrijven" (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.66 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die een of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.67 lage tunnels:

bouwwerken of andere werken, met een hoogte van maximaal 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.68 landschappelijke waarde / landschapswaarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueelruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.69 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen;

1.70 manege:

een bedrijf voor het beoefenen van de paardensport alsmede voor het stallen van paarden en pony's;

1.71 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.72 midicamping:

een kleinschalige camping (met maximaal 40 kampeermiddelen, stacaravans uitgesloten), waaraan in het verlengde van het agrarisch bedrijf een dagrecreatieve voorziening kan zijn voorzien (zoals bijvoorbeeld een kaas- of geitenboerderij), een en ander als nevenactiviteit bij een functionerend agrarisch bedrijf;

1.73 minicamping

een kleinschalige camping (met maximaal 25 kampeermiddelen, stacaravans uitgesloten), waaraan in het verlengde van het agrarisch bedrijf een dagrecreatieve voorziening kan zijn voorzien (zoals bijvoorbeeld een kaas- of geitenboerderij), een en ander als nevenactiviteit bij een functionerend

agrarisch bedrijf;

1.74 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.75 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.76 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.77 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of andersom, waarbij het overstappen van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensivering;

1.78 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.79 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m² van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.80 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.81 paardenfokkerij:

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

1.82 paardenhouderij:

een bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport;

1.83 parkeervoorziening

verhardingen en voorzieningen voor het op het maaiveld parkeren van voertuigen;

1.84 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of andere plaatselijk aan te houden water peil);

1.85 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.86 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.87 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.88 recreatief medegebruik:

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

1.89 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.90 recreatiewoning:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft;

1.91 schuilgelegenheid:

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;

1.92 seksinrichting:

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

1.93 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.

1.94 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.95 statische opslag (binnenopslag):

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.96 teeltfolies:

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.97 teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

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

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn:

aardbeelteeltafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten;

1.98 tijdelijk (teelt)ondersteunend:

het tijdelijk, gedurende maximaal 6 maanden per jaar (afhankelijk van de teelt), bouwen en/of aanbrengen van kassen, hoge tunnels, lage tunnels, andere teeltvoorzieningen of teeltfolies ter ondersteuning van fruitteelt, groenteteelt, bloementeelt, bloembollenteelt, plantenteelt en/of bometeelt;

1.99 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;

1.100 veldschuur:

een vrij in het open veld staande schuur, die wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/ of voor de opslag van agrarische werktuigen;

1.101 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.102 verbrede landbouw:

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.103 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfs-economisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.104 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.105 vrijstaand bijgebouw

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw;

1.106 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen alsmede kelders en/of andere ondergrondse bouwwerken met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbinepark:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbinepark.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 meerdere dakopbouwen

Bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – agrarische functie met landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. per bestemmingsvlak is niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. grondgebonden agrarische bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde', een archeologische verwachtingswaarde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke groenaanduiding', een bomenrij;

met de daarbij behorende:

- g. tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen
- k. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht.

3.2.1 Buiten bouwvlak

Kassen, hoge tunnels, lage tunnels en/of andere teeltvoorzieningen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, mits:

- a. deze bouwwerken tijdelijk teeltondersteunend zijn (maximaal 6 maanden);
- b. de gezamenlijke oppervlakte per agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbedrijf, niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
- c. de maximale goothoogte van bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. op de gronden geen aanlegvergunning is vereist voor teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de afstand tot de perceelsgrens tenminste 5 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding afstand tot bestemmings- en perceelsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een (zijdelingse) perceelsgrens dan wel bestemmingsgrens mits:

- a. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. daardoor de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig worden geschaad;

3.4.2 Schuilgelegenheden, veld en opslagschuren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van deze bestemming voor het bouwen van schuilgelegenheden, veld- en opslagschuren buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling moet worden

aangetoond;

- b. de oppervlakte van een veldkavel dient tenminste 5 ha te bedragen;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 50 m²;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB;

3.4.3 Permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van deze bestemming voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden :

- a. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf;
- b. de hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de oppervlakte niet meer dan 5000 m² bedraagt;
- d. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het ten verkoop opslaan van landbouwwerktuigen of onderdelen daarvan;
- d. voor het kennelijk ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
- e. als opslag, stort- of bergplaats - al dan niet ten verkoop - van ongebruikte of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- f. voor de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf met uitzondering van een agrarisch bedrijf als bedoeld in de bestemmingsbeschrijving en van verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van waren, die in het betreffende bedrijf worden geproduceerd;
- g. seksinrichtingen.

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

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- afgraven, egaliseren;
- rooien beplanting, het omzetten van grasland
- bouwland, het omzetten van grasland naar boomteelt;
- het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen.

3.6.1 Specifieke groenaanduiding - bomenrij

- diepploegen, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- rooien van beplanting;
- verhardten oppervlakte, aanleg leidingen;
- teeltondersteunende voorzieningen.

3.6.2 Archeologische verwachtingswaarde

- afgraven, vergraven, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- verhardten oppervlakte van minimaal 100 m², aanleg leidingen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen ten behoeve van de hieronder vermelde doeleinden:

3.7.1 Nieuwvestiging of omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarische bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;
- e. de inpassing van de bebouwing en het erf in het landschap plaatsvindt aan de hand van een inrichtingsplan dat gericht is op:
 - een kwalitatief hoogwaardige inpassing in het omringende landschap;
 - het tegengaan van aantasting van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden;
 - het tegengaan van aantasting van de waterhuishouding en
 - kwaliteit ter plaatse.
- f. advies bij de AAB wordt ingewonnen;
- g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- h. een geschikte agrarische hergebruikslocatie dient aantoonbaar niet voorhanden te zijn;
- i. de bestaande agrarische functie dient opgeheven te worden, dit dient planologisch verzekerd te zijn.

3.7.2 Oprichten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding van de bestemming te wijzigen voor het bouwen van een eerste of tweede bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de bedrijfswoning van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling moet aanwezig zijn, d.w.z. dat het bedrijf zonder eerste of tweede bedrijfswoning ter plaatse redelijkerwijs niet te exploiteren is;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig bedrijf of een bedrijf dat op korte termijn volwaardig wordt, in geval van een tweede bedrijfswoning dient het daarbij een bedrijf met twee volwaardige arbeidskrachten te betreffen;
- c. de bedrijfswoning mag niet zijn gelegen binnen de 'geluidzone - weg'; (p.m. indien de ontheffing voor hogere grenswaarden wordt verleend, komt deze voorwaarde te vervallen);
- d. de bedrijfswoning mag niet zijn gelegen binnen de 'geluidzone - spoor'; (p.m. indien de ontheffing voor hogere grenswaarden wordt verleend, komt deze voorwaarde te vervallen);
- e. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. er dient vooraf advies te worden ingewonnen van de AAB.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functie-aanduiding 'opslag', voor opslag van agrarisch verwante producten en machines;
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- c. ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke groenaanduiding', een bomenrij;
- d. ter plaatse van de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde', een archeologische verwachtingswaarde;

met de daarbij behorende:

- e. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

- a. de maximale goothoogte bedraagt 5,5 meter, de maximale bouwhoogte 10 meter;
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing, zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. woningen zijn niet toegestaan, zoals aangeduid op de verbeelding.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 10 meter;
- b. de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelgrens gebouwd mogen worden;
- d. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen op minimaal 1 meter achter de gevellijn te worden opgericht, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Overschrijding bebouwingsgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een (zijdelingse) perceelsgrens dan wel bestemmingsgrens.

Bij overschrijding van de bebouwingsgrens gelden de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de overschrijding moet vanuit een doelmatige bedrijfsvoering aanwezig zijn;
- b. afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag in principe niet minder bedragen dan de bestaande, ter plaatse reeds dicht bij de weg gelegen bebouwing, tenzij daarvoor zwaarwegende redenen zijn of wanneer het een hoekperceel betreft dat aan meer dan één weg grenst;
- c. de minimale afstand tot de weg mag echter niet minder gaan bedragen dan 3 meter;
- d. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden en er dient voldoende ruimte op het bouwperceel aanwezig te blijven voor de eigen parkeerbehoefte;
- e. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de wegbeheerder;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig te worden aangetast.

4.4.2 Vergroten bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van deze bestemming voor de bestaande goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 7,5 meter en de maximale hoogte

bedraagt 12 meter;

b. daardoor de bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- b. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in de bestemmingsomschrijving is toegestaan;
- c. seksinrichtingen;
- d. voor permanente of tijdelijke bewoning.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

4.6.1 Archeologische verwachtingswaarde

- afgraven, vergraven, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- verhardten oppervlakte van minimaal 100 m², aanleg leidingen.

4.6.2 Specifieke groenaanduiding - bomenrij

- diepploegen, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- rooien van beplanting;
- verhardten oppervlakte, aanleg leidingen;
- teeltondersteunende voorzieningen.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging bestemming Bedrijf naar andere vorm van Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding binnen de bestemming Bedrijf te wijzigen ten behoeve van een ander type, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd;
- b. de milieubelasting niet hoger dan of gelijkgesteld is aan categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, Bedrijven en milieuzonering, uitgave VNG 2009;
- c. het een agrarisch verwant of loonwerkbedrijf betreft;
- d. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- e. bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- f. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet worden vergroot en de eigen parkeervoorzieningen dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
- h. nieuwe bebouwing is niet toegestaan.
- i. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1. Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. in de berekening van de oppervlakte van de perceelsafhankelijke maxima, wordt de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd;
- c. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

6.1.2 Afwijken ondergrondse bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1.1 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

6.2. Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

6.2.1 Maximale maatvoering

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

6.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de van toepassing zijnde wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden

6.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.2.1 en 6.2.2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaken van dit plan, en het stellen van nadere eisen is de wettelijk voorgeschreven procedure van toepassing. Bij het wijzigen van de regels in dit plan of het stellen van nadere eisen nemen burgemeester en wethouders nemen burgemeester en wethouders het bepaalde van Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht in acht.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1. Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1. Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.

9.1.2. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10 %.

9.1.3. Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 1998 Postbaan 77”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....