

Bestemmingsplan Landgoed Ottermeer

Bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en inmiddels gewijzigde of nieuwe inzichten wordt het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Onderstaand worden deze opgesomd, waarbij eerst wordt ingegaan op de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen en daarna volgen de ambtshalve wijzigingen.

1. Wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen

1.1. Toelichting

1.1.1. Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Subparagraaf 4.2.2 Hoofdropzet is geactualiseerd in verband met het verschuiven van de woningbouwlocatie.

Paragraaf 4.5 Ecologie is geactualiseerd voor wat betreft de bouwlocatie voor de nieuwe woningen.

In paragraaf 4.6 Veiligheid zijn de onderdelen Spoorlijn en Leidingen geactualiseerd in verband met de gewijzigde situering van de nieuw te bouwen woningen en de vervaardigde verantwoording van het groepsrisico.

Subparagraaf 4.7.1 Geluidhinder is geactualiseerd in verband met de gewijzigde situering van de nieuw te bouwen woningen.

Subparagraaf 4.7.3 Luchtkwaliteit en geur is voor wat betreft het onderdeel Geur geactualiseerd in verband met de gewijzigde situering van de nieuw te bouwen woningen.

Aan het einde van paragraaf 4.9 Belemmeringen wordt melding gemaakt van het feit, dat ten behoeve van de bescherming van de Funnel, IHS, ILS en het radarverstoringgebied, verband houdend met de vliegbasis Woensdrecht, een afzonderlijke kaartbijlage wordt toegevoegd aan de planregels, waarbij door middel van een uitbreiding van de algemene bouwregels een planologische veiligstelling wordt geïntroduceerd voor de hier bedoelde zoneringen.

1.1.2. Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Na subparagraaf 5.3.2 Bos is een nieuwe subparagraaf 5.3.3 Natuur ingevoegd. Alle daarna volgende subparagrafen zijn vernummerd van 5.3.4 tot en met 5.3.7.

Aan subparagraaf 5.3.4 Verkeer / water (nieuw na vernummering) is toegevoegd dat de bestemming verkeer is verruimd met het oog op de aanleg van aanvullende parkeervoorzieningen.

Subparagraaf 5.3.5 Wonen - 3 (nieuw na vernummering) is geactualiseerd in verband met de gewijzigde situering van de nieuw te bouwen woningen.

1.1.3. Hoofdstuk 6 Economisch uitvoerbaarheid

Paragraaf 6.3 Schade is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe schaderapporten welke zijn vervaardigd door Agrotax en de SAOZ.

1.2. Regels

1.2.1. Artikel 1 Begrippen

Na artikellid 1.34 wordt een nieuw artikellid 1.35 ingevoegd, dat luidt als volgt:

1.35 hakhout

hakhout is de naam voor het bostype, dat ontstaat na de kap van bomen; het afgezette hout wordt ook zo genoemd; om hakhout te krijgen moet een boom omgehakt worden boven de stambasis;

Alle hierna volgende artikelliden worden vernummerd van 1.35 naar 1.36 etc. tot en met 1.62.

1.2.2. Artikel 3 Agrarisch met waarden 1

Artikellid 3.3.1 komt te vervallen en artikellid 3.3.2 wordt vernummerd naar 3.3.1.

Artikellid 3.5.1 komt te vervallen en artikellid 3.5.2 wordt vernummerd naar 3.5.1.

Artikellid 3.5.3 wordt vernummerd naar 3.5.2.

Artikellid 3.5.4 wordt vernummerd naar 3.5.3.

In artikellid 3.7.3 wordt de verwijzing naar artikel 14 gewijzigd in 15.

1.2.3. Artikel 4 Bos

In artikellid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt een nieuw onderdeel g. toegevoegd, dat luidt als volgt:

- g. ter plaatse van de aanduiding "hakhout" alleen groenvoorzieningen, die kunnen worden aangemerkt als hakhout;

1.2.4. Artikel 5 Natuur

Aan de regels wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd, dat luidt als volgt:

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- b. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. recreatief medegebruik;
- f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- g. voor zover aangeduid als "bloemrijk grasland" het als zodanig in stand houden van niet-beboste gedeelten;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 2 m., met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Opslag

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming.

5.3.2 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten.

5.3.3 Lawaaisporten

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor de uitoefening van lawaaisporten.

5.3.4 Verblijfsrecreatie

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor verblijfsrecreatie.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m²;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het graven en dempen van sloten, greppels en poelen;
- e. het verwijderen van houtopstanden, waaronder begrepen het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van het behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande biotopen.

5.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het onder 5.4.1 bepaalde geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die het normale onderhoud en natuurbeheer betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met natuurbeheer en natuurontwikkeling, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

1.2.5. Artikel 5 Verkeer

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 6.

1.2.6. Artikel 6 Water

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 7.

1.2.7. Artikel 7 Wonen – 3

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 8, met inbegrip van de verwijzingen in dit artikel.

In artikellid 8.2.2 (nieuw na vernummering) komt onderdeel e. te vervallen.

1.2.8. Artikel 8 Leidingen

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 9, met inachtneming van het hierna volgende.

Artikel 9.2.1 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een (aardgastransport-)leiding, zoals onder meer vlieg-, meet-, aanwijs- en schemapalen, met een hoogte van maximaal 3 m.

Artikel 8.3 (oud) komt te vervallen.

Artikel 8.4 (oud) wordt vernummerd naar artikel 9.3 (nieuw na vernummering), met inbegrip van de verwijzingen in dit artikellid.

1.2.9. Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 10.

1.2.10. Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 11, met inbegrip van de verwijzingen in dit artikel.

Aan dit artikel wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

11.3 Zonering luchtvaartterrein

11.3.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zoneringen, welke verband houden met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht gelden de navolgende maximale bebouwingshoogten op basis van:

- a. de funnel: variërend van 130 m. tot 150 m. boven NAP;
- b. de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS): variërend van 140 tot 156 m. boven NAP;
- c. het Instrument Landing System (ILS): variërend van 79,3 m. tot 89,3 m. boven NAP;
- d. het radarverstoringsgebied: 63 m. boven NAP,

een en ander overeenkomstig de bij deze regels behorende kaartbijlage.

11.3.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 11.3.1, onder d., voor het toestaan van een hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

In samenhang met dit artikellid wordt aan de regels een afzonderlijke kaartbijlage toegevoegd met daarop aangegeven de verschillende zoneringen, welke verband houden met de vliegbasis Woensdrecht.

1.2.11. Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 12.

1.2.12. Artikel 12 Ontheffingsregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 13.

In onderdeel b. van dit artikellid wordt de zinsnede “3 tot en met 7” vervangen door “3 tot en met 9”

1.2.13. Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 14.

1.2.14. Artikel 14 Algemene procedureregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 15.

1.2.15. Artikel 15 Overgangsregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 16.

1.2.16. Artikel 16 Slotregels

Dit artikel wordt vernummerd naar artikel 17.

1.3. Verbeelding

1.3.1. Bestemming Bos

Aan de noordzijde van het plangebied krijgt een strook grond van 10 m. breed met de bestemming “Bos” tevens de aanduiding “hakhout” om te kunnen voorzien in laagblijvende groenvoorzieningen.

1.3.2. Bestemming Natuur

Op de verbeelding wordt een nieuwe bestemming “Natuur” opgenomen om inzichtelijk te maken waar de nieuwe natuur is gesitueerd, die benodigd is voor de realisering van de beide landgoedwoningen.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt de nieuwe bestemming “Natuur” mede weggelegd om een aldaar aanwezige boomvrije strook te kunnen vastleggen met een breedte van 10 m. Deze strook krijgt daarom bovendien de aanduiding “Bloemrijk grasland”. In samenhang hiermee worden de bestemmingen “Agrarisch met waarden – 1” met inbegrip van de aanduidingen “bouwvlak” en “kampeerterrein”, “Bos”, “Verkeer” en “Water” aangepast.

1.3.3. Bestemming Verkeer

Nabij de ingang van de camping wordt de bestemming “Verkeer” verruimd ten behoeve van een hier nog aan te leggen parkeerterrein.

1.3.4. Bestemming Leiding

De aanduiding voor de beschermingszones, welke verband houden met de aanwezige gasleidingen wordt zowel in noordelijke als in zuidelijke richting met 1 m. opgeschoven.

1.3.5. Bestemming Wonen 3

Het bestemmingsvlak voor de bestemming “Wonen 3” wordt ongeveer 100 m. in noordelijke richting opgeschoven en wel zodanig dat dit wordt gesitueerd buiten de geurcontour van het agrarisch bedrijf, dat is gevestigd aan de Nigtestraat 7 te Nispen, ook na eventuele uitbreiding. Hiermee verband houdende wordt bestemming “Verkeer” aangepast en de aanduiding “weg” eveneens in noordelijke richting verschoven.

2. Ambtshalve Wijzigingen

2.1. Toelichting

2.1.1. Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Aanleiding is aangepast aan inmiddels gewijzigd provinciaal beleid.

2.1.2. Hoofdstuk 2 Beleidskader

Aan paragraaf 2.1 Europees beleid is een nieuwe subparagraaf 2.1.2 Natura 2000 toegevoegd. In paragraaf 2.2 Rijksbeleid is subparagraaf 2.2.1 Nota Ruimte (2006) vervangen door een nieuwe subparagraaf 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Subparagraaf 2.2.2 Nationaal Bestuursakkoord water (NBW) is geactualiseerd. Toegevoegd zijn de subparagrafen 2.2.3 Waterwet, 2.2.4 Structuurvisie Buisleidingen en 2.2.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen.

In paragraaf 2.3 Provinciaal beleid is subparagraaf 2.3.1 Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling vervangen door subparagraaf 2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).

Subparagraaf 2.3.2 Verordening Ruimte, fase 1 is vervangen door subparagraaf 2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.

Subparagraaf 2.3.3 Gebiedsplan Brabantse Delta (2005) is vervangen door subparagraaf 2.3.3 Provinciaal waterplan "Waar water werkt en leeft".

Subparagraaf 2.3.4 Milieubeleidsplan Noord-Brabant is vervangen door subparagraaf 2.3.4 Aardkundige Waardenkaart.

De subparagrafen 2.3.5 Kookboek Cultuurhistorie en Cultuurhistorische Waardenkaart, 2.3.6 Habitatrichtlijn, 2.3.7 Uitwerkingsplan Brabantse buitensteden en Woensdrecht 2004 en 2.3.8 Natura 2000 zijn komen te vervallen.

In paragraaf 2.4 Beleid Waterschap is subparagraaf 2.4.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Waterschap Brabantse Delta vervangen door subparagraaf 2.4.1 Keur Waterschap Brabantse Delta. Subparagraaf 2.4.2 Waterbeheerplan 2010 – 2015 is gelet op de relevantie ingekort.

In paragraaf 2.5 Gemeentelijk Beleid is subparagraaf 2.5.5 Milieubeleidsplan vernummerd naar 2.5.2 en geactualiseerd.

Subparagraaf 2.5.3 Landschapsonwikkelingsplan Bergen op Zoom en Roosendaal (2004/2005) is vervangen door subparagraaf 2.5.3 Beleidsnota "De Zoom van West - Brabant".

De hierna volgende subparagrafen zijn vervolgens vernummerd naar 2.5.4 Notitie Nieuwe Landgoederen in Roosendaal (2005) en 2.5.5 Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008.

Subparagraaf 2.5.6 Welstandsnota is geactualiseerd.

2.1.3. Hoofdstuk 3 Bestaande situatie plangebied

Paragraaf 3.10 Water is geheel komen te vervallen.

2.1.4. Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Paragraaf 4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden is voor wat betreft het onderdeel Toetsing van het plan aan beleid geactualiseerd.

Subparagraaf 4.2.3 Het ruimtelijk concept is geactualiseerd.

Paragraaf 4.6 Veiligheid is geactualiseerd naar aanleiding van het gestelde in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012" en de Structuurvisie buisleidingen, alsmede gelet op het in werking treden van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Paragraaf 4.10 Proces van watertoets is vervangen door een nieuwe paragraaf 4.10 Water.

2.1.5. Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Subparagraaf 5.1.2 Wro en Bro is geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij ook de aanhef is gewijzigd in Wro, Bro en Wabo.

Subparagraaf 5.2.2 Opzet regels is geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Subparagraaf 5.2.3 Flexibiliteitsregels is geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Subparagraaf 5.3.1 Agrarisch met waarden 1 is geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan subparagraaf 5.3.6 Leiding (nieuw na vernummering) wordt toegevoegd dat op verbeelding een extra aanduiding wordt opgenomen voor de buisleidingenstrook, welke is voorzien in de Structuurvisie buisleidingen.

Subparagraaf 5.3.7 Voorwaarden beroep aan huis (nieuw na vernummering) is geactualiseerd in verband met de gewijzigde regeling op grond waarvan aan-huis-gebonden beroepen bij recht zijn toegestaan.

Subparagraaf 5.3.8 Mantelzorg (nieuw na vernummering) is geactualiseerd in verband met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.1.6. Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Aan paragraaf 6.2 Realisatieovereenkomst is toegevoegd, dat nog een gewijzigde anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar gelet op de extra kosten, welke verband houden met de aanpassing van de planopzet.

2.2. Regels

2.2.1. Artikel 1 Begrippen

Artikellid 1.1 en 1.2 worden samengevoegd tot een nieuw artikellid 1.1, dat luidt als volgt:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Landgoed Ottermeer" van de gemeente Roosendaal, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1674.2029 LANDGOEDOTTER met de bijbehorende regels met bijlage;

Artikellid 1.3 wordt vernummerd naar artikellid 1.2 en luidt als volgt:

1.2 aan-huis-gebonden beroep

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, consumentenverzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

Na artikellid 1.2 wordt een nieuw artikellid 1.3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

1.3 aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

In artikellid 1.7 agrarisch bedrijf wordt na de zinsnede “dieren” toegevoegd:

“, daaronder begrepen een paardenfokkerij en daaronder niet begrepen een paardenhouderij;”

Artikel 1.17 wordt als volgt gewijzigd:

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Artikel 1.30 wordt als volgt gewijzigd:

1.30 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

2.2.2. Artikel 2 Wijze van meten

In artikellid 2.2 komt het bepaalde na de zinsnede “geen gebouw zijnde,” te vervallen.

2.2.3. Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

In artikellid 3.1, onder b. wordt de zinsnede “bijgebouwen” vervangen door “bouwwerken”.

In artikellid 3.2.1 wordt de eerste zin als volgt gewijzigd:

“Op deze gronden mogen uitsluitend (hoofd-)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor:”.

In artikellid 3.2.2 wordt onderdeel d. als volgt gewijzigd:

“De maatvoering van de (hoofd-)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak is als volgt:”.

In artikellid 3.2.2 (tabel) wordt de zinsnede “Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning” vervangen door “Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning” en “80 m²” wordt vervangen door “100 m²”.

De aanhef van artikellid 3.3 “Ontheffing van de bouwregels” wordt vervangen door “Afwijken van de bouwregels”.

De eerste zin van artikellid 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor:”.

Artikellid 3.3.3 komt te vervallen.

Artikellid 3.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

3.4.3 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Artikellid 3.4.4 wordt als volgt gewijzigd:

3.4.4 bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

In artikellid 3.4.5 wordt de zinsnede "om" vervangen door "de".

De aanhef van artikellid 3.5 "Ontheffing van de gebruiksregels" wordt vervangen door "Afwijken van de gebruiksregels".

In artikellid 3.5.1 wordt de zinsnede "zijn bevoegd ontheffing te verlenen" vervangen door "zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1". Voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in onderdeel h., wordt de zinsnede "artikel" ingevoegd.

In artikellid 3.5.2 wordt de zinsnede "zijn bevoegd ontheffing te verlenen" vervangen door "zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1". Voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in onderdeel o., wordt de zinsnede "artikel" ingevoegd.

In artikellid 3.5.3 wordt de zinsnede "zijn bevoegd ontheffing te verlenen" vervangen door "zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken". Voorafgaand aan de verwijzingen, welke zijn opgenomen in de aanhef van dit artikellid en in onderdeel j., wordt de zinsnede "artikel" ingevoegd.

Artikellid 3.5.5 komt te vervallen en artikellid 3.5.6 wordt vernummerd naar 3.5.4. In dit artikellid 3.5.4 wordt de zinsnede “zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie ontheffing te verlenen” vervangen door “zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken”. Voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in de aanhef van dit artikellid, wordt de zinsnede “artikel” ingevoegd.

Artikellid 3.5.7 komt te vervallen.

De aanhef van artikellid 3.6 wordt als volgt gewijzigd:

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

De aanhef van artikellid 3.6.1 “Verbodsregel” wordt vervangen door “Verbod” en in het artikellid zelf wordt de zinsnede “schriftelijke vergunning” vervangen door “omgevingsvergunning”.

De aanhef van artikellid 3.6.2 “Uitzondering” wordt vervangen door “Uitgezonderde werkzaamheden”.

In de eerste zin van dit artikellid wordt de zinsnede “de” vervangen door “het uitvoeren van” en in onderdeel b. wordt de zinsnede “aanlegvergunning” vervangen door “omgevingsvergunning”.

In artikellid 3.6.3 word voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in onderdeel b., de zinsnede “artikel” ingevoegd.

In artikellid 3.7.1 word voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in onderdeel h., de zinsnede “artikel” ingevoegd.

In artikel 3.7.2 komt in onderdeel c. de zinsnede “met betrekking tot het bepaalde onder b.” te vervallen. Voorafgaand aan de verwijzing, welke is opgenomen in onderdeel e., wordt de zinsnede “artikel” ingevoegd.

2.2.4. Artikel 4 Bos

De aanhef van artikellid 4.4 wordt als volgt gewijzigd:

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

De aanhef van artikellid 4.4.1 “Verbodsregel” wordt vervangen door “Verbod” en in het artikellid zelf wordt de zinsnede “schriftelijke vergunning” vervangen door “omgevingsvergunning”.

De aanhef van artikellid 4.4.2 “Uitzondering” wordt vervangen door “Uitgezonderde werkzaamheden”.

In de eerste zin van dit artikellid wordt de zinsnede “de” vervangen door “het uitvoeren van” en in onderdeel a. wordt de zinsnede “aanlegvergunning” vervangen door “omgevingsvergunning”.

Aan artikel 4.4.1, onder a., wordt de zinsnede “, uitgezonderd de in artikel 4.1, onder f., bedoelde ontsluitingsweg;” toegevoegd. Aan artikel 4.4.1, onder b., wordt de zinsnede “, uitgezonderd voorzieningen ten behoeve van de in de bestemming “Wonen - 3” opgenomen woningen;” toegevoegd.

2.2.5. Artikel 8 Wonen 3

In artikellid 8.2.1 (nieuw na vernummering), onderdeel b., wordt de zinsnede “bijgebouwen” vervangen door “bijbehorende bouwwerken”.

De aanhef van artikellid 8.2.3 (nieuw na vernummering) “Bijgebouwen” wordt vervangen door “Bijbehorende bouwwerken” en in het artikellid zelf wordt steeds de zinsnede “bijgebouwen” vervangen door “bijbehorende bouwwerken”.

In artikellid 8.2.4 komt de zinsnede “a. “ te vervallen.

Artikellid 8.3.1 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

8.3.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

In artikellid 8.3.2 wordt de zinsnede “om” vervangen door “de”.

Artikellid 8.3.3 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

8.3.3 bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

De aanhef van artikellid 8.4 (nieuw na vernummering) “Ontheffing van de gebruiksregels” wordt vervangen door “Afwijken van de gebruiksregels”.

Artikellid 8.4.1 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

8.4.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 8.3.2 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm, die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van auto-verkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

In artikellid 8.4.2 (nieuw na vernummering) wordt de zinsnede “ontheffing te verlenen” vervangen door “een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken”. Voorafgaand aan de verwijzing naar artikellid 8.3.3 wordt de zinsnede “artikel” ingevoegd.

Verder wordt in de eerste zin van dit artikellid en in onderdeel b. de zinsnede “bijgebouw”, resp. “bijgebouwen” vervangen door “bijbehorend bouwwerk”, resp. “bijbehorende bouwwerken”. In onderdeel c. van dit artikellid wordt de zinsnede “ontheffing” vervangen door “omgevingsvergunning”.

Artikellid 8.4.3 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

8.4.3 Woning / wooneenheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor wat betreft de woonfunctie een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 8.3.4 voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning / wooneenheid ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal 10 personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning / wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan:
 1. het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving;
 2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

2.2.6. Artikel 9 Leiding

Artikellid 9.1 wordt als volgt gewijzigd:

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een:

1. gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - gas", alsmede een binnen deze dubbelbestemming gelegen beschermingszone van 5 m. aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
2. buisleidingenstrook ter plaatse van de aanduiding "buisleidingenstrook" voor het aanleggen van nieuwe leidingen met een bijbehorende beschermingszone,

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

De aanhef van artikellid 9.3 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

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

De aanhef van artikellid 9.3.1 (nieuw na vernummering) "Verbodsregel" wordt vervangen door "Verbod" en in het artikellid zelf wordt de zinsnede "schriftelijke vergunning" vervangen door "omgevingsvergunning".

De aanhef van artikellid 9.3.2 (nieuw na vernummering) "Uitzondering" wordt vervangen door "Uitgezonderde werkzaamheden".

In de eerste zin van dit artikellid wordt na de zinsnede "voor" ingevoegd "het uitvoeren van" en in onderdeel a. wordt de zinsnede "aanlegvergunning" vervangen door "omgevingsvergunning".

In artikel 9.3.3 wordt de zinsnede "vergunning" gewijzigd in "omgevingsvergunning".

Voorafgaand aan de verwijzingen, welke zijn opgenomen in dit artikellid, wordt de zinsnede "artikel" ingevoegd.

2.2.7. Artikel 11 Algemene bouwregels

Voorafgaand aan de verwijzingen, welke zijn opgenomen in artikellid 11.1.3, wordt de zinsnede "de artikelen" ingevoegd.

Artikel 11.2 (nieuw na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevelrooilijn mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, entree-portalen en veranda's, mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m. bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m. bedraagt.

2.2.8. Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 11.1 (oud), resp. 12.1 (nieuw na vernummering) wordt in zijn geheel vervangen door het navolgende artikellid:

12.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 1 tot en met 9 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

2.2.9. Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De benaming van dit artikel wordt gewijzigd van Algemene ontheffingsregels in Algemene afwijkingsregels.

De aanhef van artikel 13.1 (nieuw na vernummering) "Ontheffing" wordt vervangen door "Afwijking bouwen".

In de eerste zin van dit artikel wordt de zinsnede "ontheffing verlenen" vervangen door "met een omgevingsvergunning afwijken" en komt de zinsnede "tenzij" te vervallen.

Artikel 12.2 (oud), resp. 13.2 (nieuw na vernummering) komt te vervallen.

2.2.10. Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In artikel 14.2 (nieuw na vernummering) wordt na de zinsnede "artikel" de vermelding "15" ingevoegd.

2.2.11. Artikel 15 Algemene procedureregels

Artikel 14.1 (oud), resp. 15.1 (nieuw na vernummering) komt te vervallen.

Artikel 14.2 (oud) en artikel 14.3 (oud) worden vernummerd naar artikel 15.1 en 15.2 (nieuw na vernummering).

Artikellid 15 2 wordt als volgt gewijzigd:

15.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in artikel 15.1 gelden hiervoor de volgende procedure-regels.

In artikellid 15.2.1 komt de zinsnede " , houdende een wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen," te vervallen.

2.2.12. Artikel 16 Overgangsregels

De aanhef "Ontheffing" van artikel 15.2 (oud), resp. 16.2 (nieuw na vernummering) wordt gewijzigd in "Omgevingsvergunning".

De tekst van dit artikellid wordt gewijzigd in:

Enmalig kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van artikellid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikellid 16.1 met maximaal 10%.

Voorafgaand aan de verwijzingen in de overige leden van dit artikel wordt steeds de zinsnede “lid” vervangen wordt door “artikellid”.

In artikel 15.4 (oud), resp. 16.4 (nieuw na vernummering) wordt na de zinsnede “inwerkingtreding van het” ingevoegd de zinsnede “bestemmingsplan”.

De artikelliden 15.7 en 15.8 (oud), resp. 16.7 en 16.8 (nieuw na vernummering) worden inhoudelijk omgewisseld.

2.3. Verbeelding

2.3.1. Bestemming Leiding

De dubbelbestemming Leiding wordt qua breedte in overeenstemming gebracht met de buisleidingenstrook, zoals is opgenomen in de Structuurvisie buisleidingen en voorzien van een aanduiding “Buisleidingenstrook”.