



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Wijziging bestemmingsplan (3.6 lid 1 sub a Wro)

Wijzigingsplan “Kantje 8 te Nistelrode” ontwerp
NL.IMRO.1721.WPKantje8-ow01

Gemeente Bernheze



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding opstellen wijzigingsplan	3
1.2	Doel	3
1.3	Plangebied en begrenzing	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
2.	Ruimtelijke structuur plangebied	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieuaspecten	10
4.1.1	Milieu-effectrapportage	10
4.1.2	Geluid	10
4.1.3	Luchtkwaliteit	10
4.1.4	Bodemkwaliteit	11
4.1.5	Externe Veiligheid	11
4.1.6	Geurhinder en veehouderij	11
4.1.7	Bedrijfs- en milieuzonering	12
4.1.8	Waterhuishouding	13
4.1.9	Natuur, Landschap en Ecologie	15
5.	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen wijzigingsplan

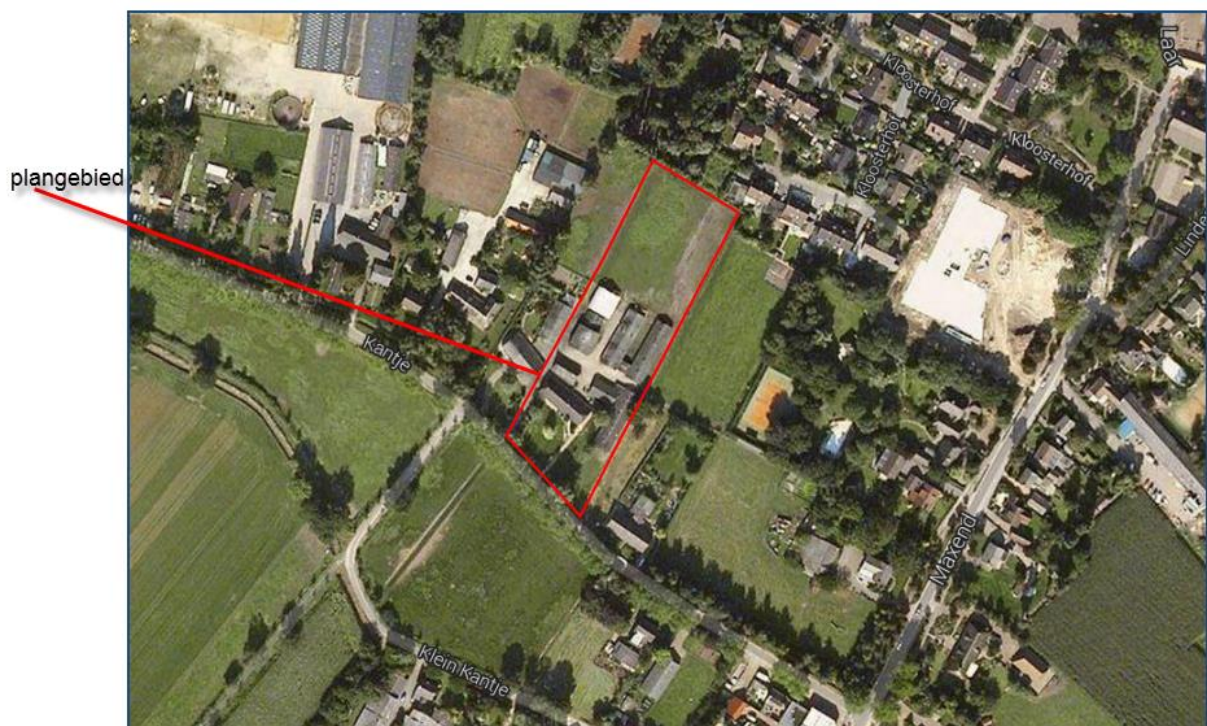
Bij voorliggende wijziging van het bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan artikel 5.9.1f van het Bestemmingsplan “Buitengebied” waarin het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze de bevoegdheid wordt gegeven, onder voorwaarden, om na bedrijfsbeëindiging de bestaande voormalige bedrijfswoning te transformeren naar burgerwoning, mits de overblijvende bebouwing wordt gesloopt met in achtneming van artikel 29.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied” en artikel 1.7 van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Deze wijziging betreft het perceel Kantje 8 te Nistelrode, waar nu nog een voormalig agrarisch bedrijf, (bedrijfswoning met bijgebouwen) is gelegen. Na het amoveren van enkele van de bijgebouwen, wat reeds is uitgevoerd, kan op dit perceel de woning worden gebruikt als burgerwoning met bijgebouwen, behorende bij de woning. Daarnaast zal een paardenbak worden aangelegd met paddocks.

1.2. Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is een woonbestemming te verkrijgen om door middel van een omgevingsvergunning, nadat dit wijzigingsplan in werking is getreden, de nieuwe woning met bijgebouw(en) toe te staan met bijbehorende bouwwerken.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel Kantje 8 te Nistelrode.



Figuur 1: ligging plangebied

Er zullen enkele grote stallen worden gesloopt. Een aantal bijgebouwen mag worden behouden. Totaal wordt 1220m² aan bijgebouwen gesloopt. Volgens de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan mag maximaal 200m² aan bijgebouwen worden behouden. Echter, zowel het provinciale als gemeentelijke beleid schrijft voor dat bij functiewijziging sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de situering en de wijze van bouwen van de bestaande bijgebouwen die behouden blijven, is het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk om deze slechts gedeeltelijk te slopen. Hierom heeft de gemeente ingestemd, bij brief van 17 april 2014, met het behouden van maximaal 260m² aan bijgebouwen. Dit maximum is in de planregels geborgd. Door het slopen van de stallen, het verwijderen van de mestputten ontstaat een grote verbetering voor het woonklimaat voor omwonenden, aangezien het uitzicht verbetert en de overlast van muggen en ander ongedierte sterk zal afnemen. Ook wordt asbest gesaneerd, wat een verbetering is voor het woonmilieu en dit zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van het perceel en haar omgeving.



Figuur 3: Diverse foto's plangebied

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" dat op 8 oktober 2014 onherroepelijk is geworden. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden, functietype agrarisch bedrijf" met deels enkele dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn voor onderhavig plan niet relevant maar zullen wel weer worden opgenomen. Ter plaatse van de dubbelbestemmingen wijzigt het gebruik niet, behoudens dat een bestemming wonen wordt gegeven aan het totale plangebied. Wel is ter plaatse van het voorerf en de woning een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" gelegen. Binnen deze dubbelbestemming worden geen werkzaamheden uitgevoerd in de bodem, behoudens het maken van een gedeelte van de paardenbak, op het achtergelegen perceel. De dubbelbestemming houdt in dat bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek nodig is. De paardenbak wordt weliswaar 800m² maar er zal niet dieper dan 40 cm worden geroerd.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

5.2.7 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' max. 1.000 m ³ en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' max. 350 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ² , ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' max. 200 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

29.2 Algemene sloopregeling

29.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, conform het bepaalde in de artikelen 3.9.1, 5.9.1, 6.9.1 of 7.9.1 het plan wijzigen en de functietypen 'agrarisch bedrijf' en 'bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:

- bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 25% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
- de gebouwen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

In dit wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het plan voldoet aan bovengenoemde eisen.

2. Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied betreft het voormalige agrarische bedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen met erf met schuur op het perceel Kantje 8 te Nistelrode. Het perceel is naast het centrum van Nistelrode gelegen in een gebied waar voorheen meer agrarische bedrijven waren gelegen, maar waar de meeste bedrijven zijn beëindigd. Op enige, maar voldoende, afstand is een tankstation gelegen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland, terwijl de Nota Ruimte vooral ruimtelijk beleid bevat.

De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief waarbij diverse aspecten worden beschreven, zoals economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De Agenda Vitaal Platteland heeft geen invloed op kleinschalige plannen als onderhavig plan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit plan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding.

Ladder van duurzame ontwikkeling

Op grond van het Bro dient te worden beoordeeld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor regionale afstemming nodig is en of deze behoefte regionaal kan worden opgelost.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Hiertoe dient deze Ladder te worden beoordeeld naar treden. Indien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling dan is de Ladder verder niet van toepassing. Omdat sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied, waarbij een voormalig agrarisch bedrijf wordt getransformeerd naar wonen, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder duurzame ontwikkeling hoeft verder niet te worden beoordeeld.

3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

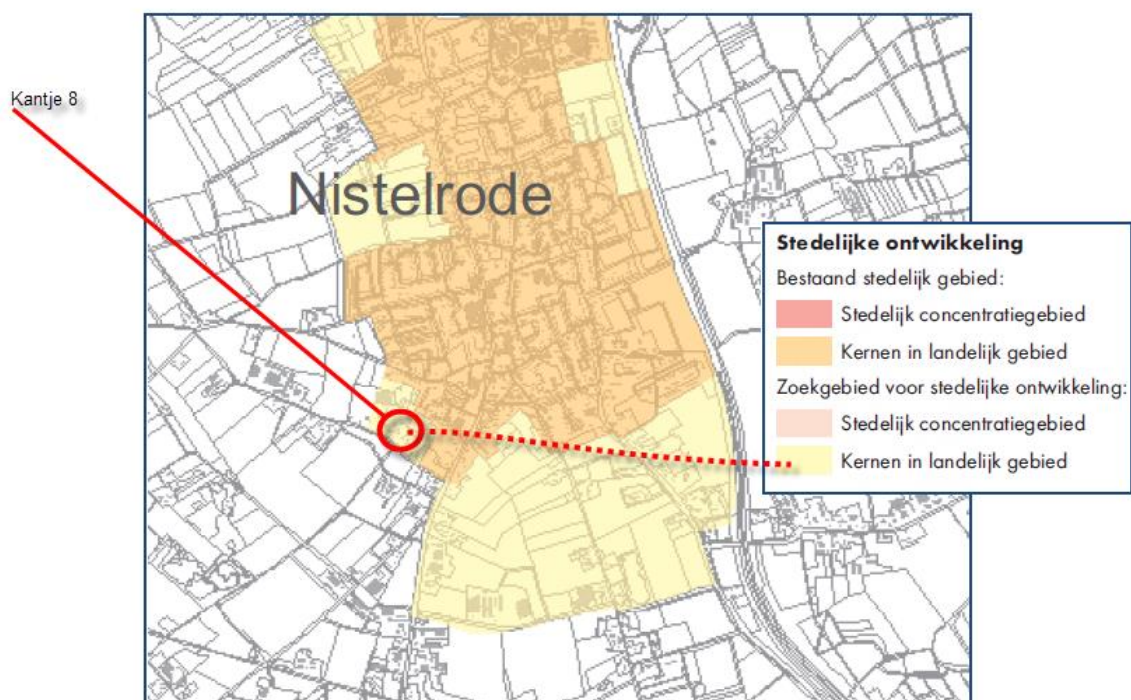
Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Brabant)

In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden die in 2014 op onderdelen is herzien. Dit omgevingsplan is het richtinggevende integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied.

Het plangebied is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, binnen de Kernen in het landelijk gebied.



Op grond van artikel 7.7.3 onder b van de Verordening Ruimte is het vestigen van een woning, dus ook het transformeren van een bedrijfswoning naar wonen, mogelijk indien sprake is van behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle opstallen. Het pand is dusdanig cultuurhistorisch waardevol dat het van belang is voor het erfgoed dat deze wordt behouden en in stand wordt gehouden.

Op grond van artikel 3.1 in samenhang met 3.2 van de Verordening Ruimte dient een functiewijziging in het buitengebied te worden voorzien van een landschappelijke inpassing ter borging van de ruimtelijke kwaliteit, tenzij sprake is van 3.2.3 onder c: indien sprake is van het behouden van cultuurhistorie. Volgens de Stica-normen ontstaat een negatieve investering, doordat een groot gedeelte van het bouwblok wordt ingeleverd, bebouwing is gesloopt en deze gronden niet herbebouwd mogen worden op de wijze zoals het geval was bij het voormalige agrarische bedrijf. Van de ca 1500m² bebouwing die aanwezig was blijft 260m² bebouwing over. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, waar verder geen bebouwing voor wordt uitgebreid.

Waardevermeerdering/verminderingperceel:

Totale waardevermindering van het perceel: negatief

Van de waardevermeerdering dient conform de provinciale richtlijnen 20% te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Omdat het hier een negatief bedrag betreft (zie bijlage I) is landschappelijke inpassing verder niet nodig. Echter, omdat ook een buitenbak wordt gerealiseerd en in de ontheffing voor het mogen oprichten van de paardenbak een landschappelijke inpassing wordt gevraagd en omdat initiatiefnemer het perceel graag landschappelijk wil inpassen is ervoor gekozen om toch te komen tot een landschappelijk inrichtingsplan. Dit houdt in dat langs de oostzijde van het perceel een groene afscheiding zal komen van streekgebonden groen, afgewisseld met bomen en struiken. Omdat de buurt heeft verzocht om een niet al te dichte afscheiding is gekozen voor een open karakter van deze inpassing:



De paardenbak staat in bovenstaande afbeelding buiten het bouwvlak geprojecteerd. Deze plaats is echter pas mogelijk nadat afgeweken is door Burgemeester en wethouders op grond van artikel het bepaalde in [5.2.1](#) onder g van het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:

1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;

3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;

3.2.2. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid. Het plangebied is buiten het Attentiegebied van de EHS en ook buiten de EHS zelf gelegen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld. Deze bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie verschaft helderheid in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-) overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken zoals de integrale lange termijn visie, het bijeenbrengen van diverse belangen en onder andere de uitwerking van juridisch-planologische kaders in ruimtelijke plannen.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden deze in de Structuurvisie Bernheze onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen. Deel A en Deel B. Waarbij in deel A vanuit een analyse een visie is geformuleerd op het plangebied. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Ook heeft de gemeente hierin geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Omdat er in dit initiatief geen woningen worden toegevoegd maar slechts de wijze van projecten van de woningen wijzigt is dit plan niet in strijd met de Structuurvisie van de gemeente Bernheze.

3.3.2. Woonvisie Bernheze

Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd waardoor het bouwplan geen invloed heeft op de Woonvisie van Bernheze. Hierdoor is het plan niet in strijd met de Woonvisie. Er wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

3.3.3. Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft archeologiebeleid voor haar gemeente vastgesteld. Niet alleen heeft de gemeente hiermee een kader gegeven op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. Met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, de vastgestelde ondergrenzen voor onderzoek, en de archeologische beleidskaart dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan.

Het initiatief is gelegen binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachting wat inhoudt dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 250m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Omdat de oppervlakte ver onder de 250 m² blijft en omdat de grond toch al is verstoord (er is in het verleden diep in de grond geploegd) zal archeologisch onderzoek op deze locatie niet door de gemeente worden verlangd. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen dient dit conform het gestelde in artikel 53 van de herziene Monumentenwet te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

3.3.4. Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze schrijft voor dat bij nieuwe woningen geparkeerd moet worden op eigen terrein. Op het betreffende perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de parkeerbehoefte van 2 plaatsen op te vangen alsmede het gebruik van het perceel voor beroep aan huis op te vangen.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Voor de Wet geluidhinder is het niet relevant of een woning een bedrijfswoning is of een burgerwoning. In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een bestaande woning. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er wordt immers geen nieuwe woning gerealiseerd. Bovendien worden de bedrijfsactiviteiten planologisch beëindigd.

4.1.4. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

Beoordeling bodemsituatie

Er is bodemonderzoek uitgevoerd met een verdiepingsonderzoek. Ook is een saneringsplan gemaakt met de vorige eigenaren. Voor het overige was geen verontreiniging op het perceel aanwezig. Het perceel is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Er is weliswaar een LPG-vulstation in de nabijheid aanwezig maar de woning wordt ook als bedrijfswoning bewoond. Het aantal personen in de Gr-contour neemt daarom niet toe. Het plangebied is niet in de Pr-contour gelegen.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.1.6 Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wgv het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

Belangen omliggende agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, is gelegen aan de Maxend 39. Gemeten vanaf de hoek van het bouwvlak tot de bestaande woning bedraagt de afstand tot onderhavig plangebied 336 meter. Daarnaast is er een bedrijf op 420 meter gelegen aan Kantje 38. Gezien de afstanden en de vele tussen liggende burger woningen zullen deze bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Paardenhouderijen

De afstand tot de paardenhouderij aan het Kantje 12, gemeten van de hoek van de stal achter op het erf tot de bestaande woning bedraagt 85 meter. Formeel moet uit worden gegaan van de hoek van het bouwvlak van nummer 12, omdat de stal in theorie naar voren kan worden geplaatst. Echter, tussen Kantje 12 en het plangebied is nog de woning gelegen op nummer 10, waardoor de afstand tussen de stal en deze woning op nummer 8 altijd groter zal zijn dan 50 meter.

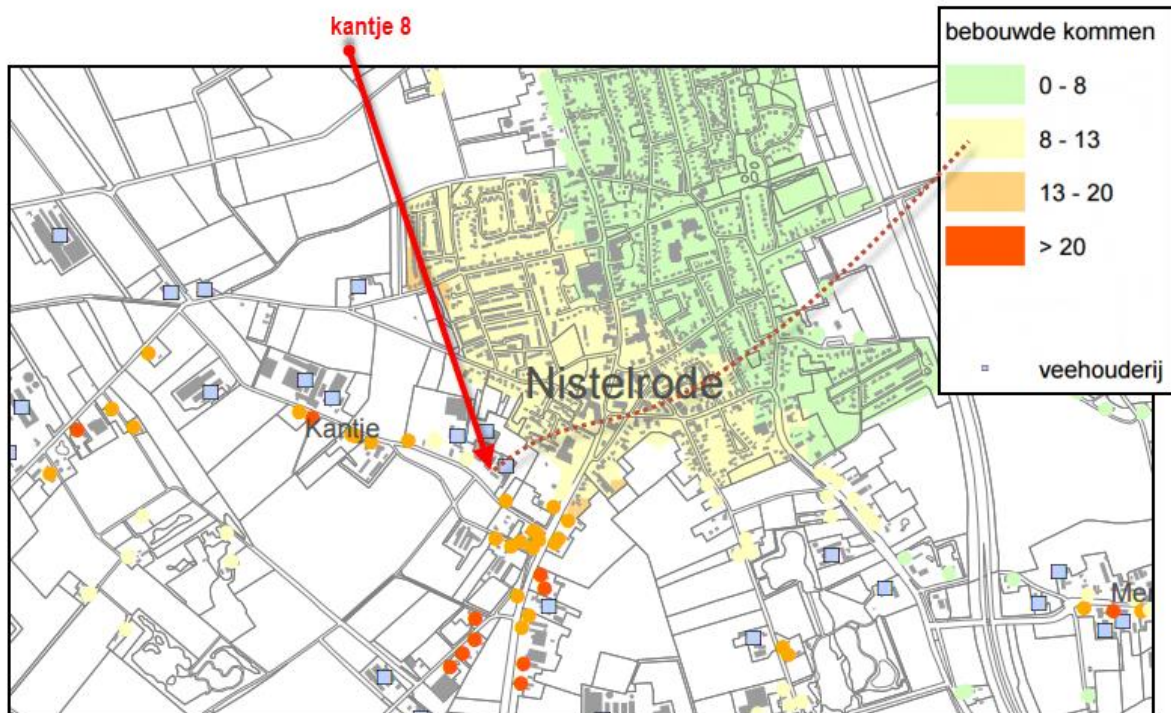
Zoals in het Web-BVB is na te gaan heeft dit bedrijf (Kantje 12) een vergunning (inmiddels melding) voor het houden van 35 paarden.

De afstand tot de paardenhouderij aan Kantje 16, gemeten van de rand bouwvlak tot de bestaande woning, is ongeveer 100 meter.

Voor beide bedrijven geldt een aan te houden minimale afstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan.

Woon- en leefklimaat

De gemeente Bernheze heeft in haar beleidsregel 'ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' vastgesteld dat in het buitengebied tot 20 odour units als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geacht. Uit de kaarten, behorende bij de geurgebiedsvisie van 2013 van de gemeente Bernheze, met name Bijlage 8, blijkt dat ter plaatse van Kantje 8 een achtergrond belasting 8-13 odour units wordt verwacht. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het beleid van de gemeente Bernheze, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieronder is de kaart van bijlage 8 weergegeven:



De paarden op het eigen perceel worden hobbymatig gehouden. Binnen het plangebied zelf zullen de mestputten worden verwijderd, ook van de opstallen die behouden blijven. De mesthoop zal wel worden behouden.

4.1.7. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Voor onderhavige situatie zijn uitsluitend de agrarische bedrijven van belang die reeds zijn beschreven en beoordeeld onder 4.1.6 (voorgaande paragraaf). Bedrijfszonering is daarom geen beletsel voor onderhavig wijzigingsplan.

4.1.8 Waterhuishouding

4.1.8.1. Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.1.8.2. Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater- afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

In dit waterplan heeft de gemeente Bernheze samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Voorliggend initiatief is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem

Op onderhavige locatie is een vrijverval rioolsysteem aanwezig voor de afvoer van afvalwater en hemelwater. Hierin wijzigt niets.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

bebouwing (m2)	: ca 1600 m2
verhard terrein (m2)	: ca 200 m2
Totaal verhard (m2)	: ca 1800 m2

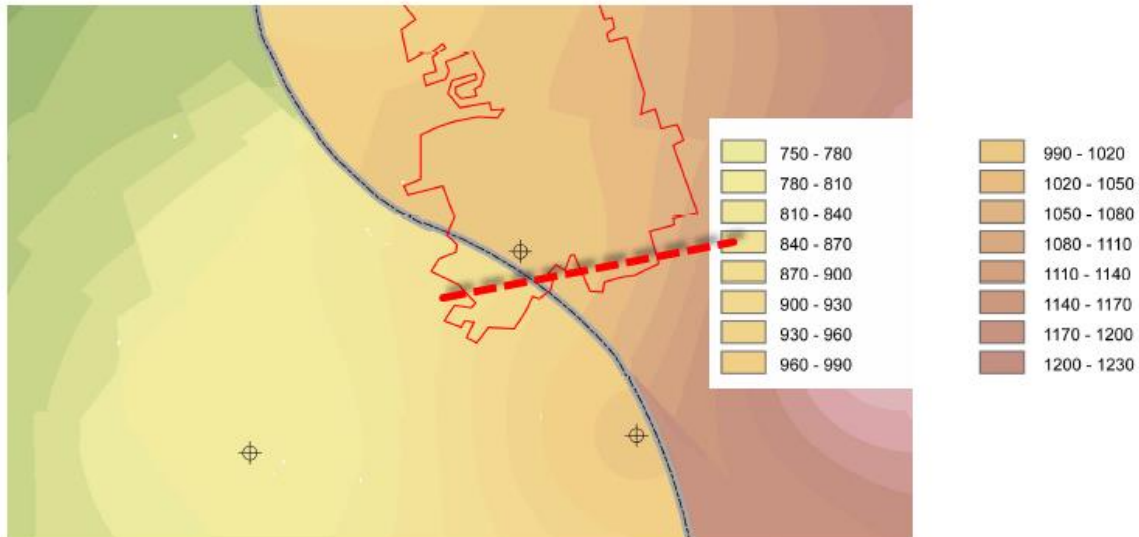
Toekomstige situatie

bebouwing (m2)	: ca 500 m2
verhard terrein (m2)	: ca 200 m2
Totaal verhard (m2)	: ca 700 m2

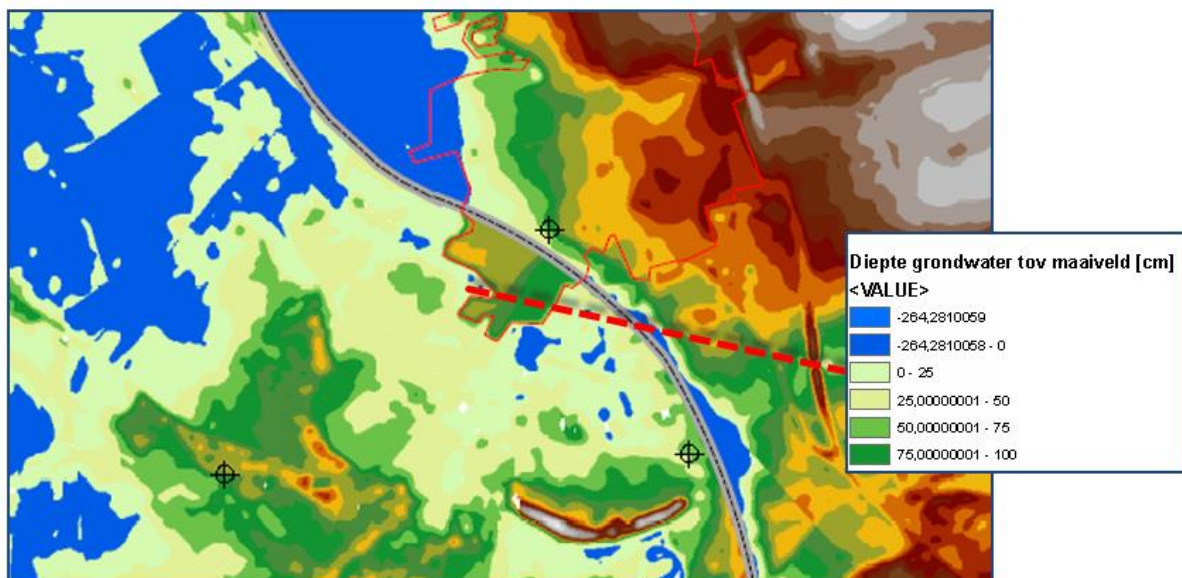
Afname verharding $1800 - 700 = 1100$ m2. De gemeente Bernheze hanteert het beleid dat bij herstructurering een volledige afkoppeling van het verhard oppervlak wordt geëist en niet slechts een compensatie van de toename van het verhard oppervlakte.

HNO-Tool

De GHG-waarde ter plaatse is 840-870 + NAP met een k-waarde van 0,5 m/dag. Nieuwe verharding dient hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd. Omdat de verharding afneemt is geen watercompensatie nodig, behoudens de waterberging voor de bestaande verharding.



Uit onderstaande gegevens blijkt dat de diepte van het grondwater ten opzichte van het maaiveld 0-25 cm bedraagt. Bij een opname op het perceel bleek dat bij een ontgraving van 50 cm geen grondwater aanneembaar was. Bij ontwikkelingen in de grond dient te worden beoordeeld of deze mogelijk zijn zonder maatregelen te treffen. Hierbij is van belang dat de meeste ontwikkelingen plaatsvinden als slopen van voormalige gebouwen en het behouden van bestaande gebouwen. Onderhavig plan voorziet niet in grondingrepen, anders dan het maken van een paddock en rijbak.



Bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast. Er zal een greppel worden gerealiseerd met een lengte x breedte van 5 x 2 meter in een hellingshoek van beide zijden van 80 graden en een diepte van 120 cm. Hierdoor ontstaat een ruime compensatie voor hemelwater van ruim 850m³.

4.1.8.3. Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel dient rekening te worden gehouden met het minimale verschil tussen grondwater en maaiveld.

4.1.9 Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. De te slopen opstallen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, gierzwaluwen of mussen. Hiervoor is ook reeds een sloopvergunning afgegeven. Er is geen nader onderzoek nodig naar beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde soorten op het perceel.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

De te slopen opstallen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, gierzwaluwen of mussen. Hiervoor is ook reeds een sloopvergunning afgegeven. Er is geen nader onderzoek nodig naar beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde soorten op het perceel.

Omdat de schuren reeds zijn gesloopt en voor het slopen van deze schuren door een gecertificeerd deskundige is beoordeeld dat de schuren geen nesten bevatten, is nader onderzoek niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst of door de leges. De gemeente zal de kosten van het wijzigingsplan aan initiatiefnemers in rekening brengen door middel van een legesnota. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Eventuele planschade dient aan de gemeente te worden vergoed. Hiervoor zal een planschade-overeenkomst worden afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied en de beperkte ruimtelijke impact is een inloopavond met inspraak niet nodig. Ook behoeven niet alle vooroverleg-partners te worden betrokken bij het vooroverleg. Voldoende is om te overleggen met de provincie en de waterbeheerder.

Zienswijzen

In het kader van het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan heeft de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. In deze zienswijze geeft de provincie aan dat het bouwvlak voor 'Wonen' te groot is en dient te worden verkleind naar maximaal 5000m². Voorts geeft de provincie aan dat er twee kwalitatieve verplichtingen moeten worden opgenomen;

1. een kwalitatieve verplichting waarin is opgenomen dat overtollige voormalige agrarische bijgebouwen moeten worden gesloopt;
2. een kwalitatieve verplichting waarin is opgenomen dat het inrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan, waarbij de kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen in de planregels en op de verbeelding is het bouwvlak voor 'Wonen' verkleind.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan “Kantje 8 te Nistelrode” van de gemeente Bernheze.

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.WPKantje8-ow01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis gebonden beroep:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwde bijgebouwen:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 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, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.10 bedrijfswoning:

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

1.11 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

grens van een bouwvlak.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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.

1.19 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.20 carport/overkapping:

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

1.21 detailhandel:

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

1.22 erf:

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

1.23 extensiveringsgebied

een gebied waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet.

1.24 gebouw:

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

1.25 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.28 huishouden:

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.29 inwoning:

wonen in een ondergeschikt deel van een woning door een medegebruiker van het pand.

1.30 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relaties bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden.

1.31 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevenschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.32 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.33 ondergeschikte activiteit:

een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

1.34 opslag (statisch):

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.35 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.36 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.37 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.38 recreatieverblijf:

een kampeermiddel, een stacaravan, een zomerwoning of een recreatiewoning (een gebouw dat dient als recreatieverblijf) waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.39 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor het verblijven van een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar.

1.40 rijbak:

een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.41 schuilgelegenheid:

een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee.

1.42 verhard:

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.43 voorgevelrooilijn:

de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

1.44 vormverandering:

wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.46 woning:

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

1.47 zorgwoning:

een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.3 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**wonen**',
- h. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- i. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
- j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. extensieve dagrecreatie;
- m. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden**' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de

afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

- d. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan;

3.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak met de aanduiding '**wonen**', is maximaal één woning toegestaan;
- b. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- d. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tot maximaal 800m²;

3.2.2 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 260 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

3.2.3 Kwalitatieve verplichtingen

- binnen 2 jaar na het in werking treden van dit wijzigingsplan waarbij de overtollige voormalige agrarische bebouwing, zijnde de bebouwing van bijgebouwen het maximum van artikel 3.2.2.b niet wordt overschreden.
- binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan dient het inrichtingsplan, als opgenomen in bijlage I bij deze regels, te zijn uitgevoerd. Dit inrichtingsplan dient ook op deze wijze in stand te worden gehouden.

3.3 Nadere eisen

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in [3.2](#) voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- het bepaalde in [3.2](#) voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming '[Verkeer](#)', onder de voorwaarde dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

- c. het bepaalde in [3.2](#) voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- d. het bepaalde in [3.2](#) voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 - 2. de waarden van de gronden, als bedoeld in [3.1](#) niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bepaalde in [3.2.1](#) onder d voor het oprichten van een rijbak buiten het bouwvlak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 - 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
 - 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - 3. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 - 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 - 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [3.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
 - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in [3.1](#) waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [3.1](#) om recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:
 - 1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '[wro-zone-recreatie-ontwikkelingsgebied](#)' of '[wro-zone-woonwerkontwikkelingsgebied](#)';
 - 2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 - 3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 - 4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
 - 5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
 - 6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
 - 7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
 - 8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
 - 9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
 - 10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 - 11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

- b. het bepaalde in **3.5.2 onder d** en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [3.6.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven;
- b. het ophogen;
- c. het vergraven;
- d. het diepploegen en -woelen;
- e. het egaliseren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het aanleggen van onderbemaling;
- i. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;

- k. het dempen van kleine geïsoleerde wateren;
- l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- m. het rooien van houtgewas;
- n. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- o. het omzetten van grasland in bouwland;
- p. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- q. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- r. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- s. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- t. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in [3.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in [3.7.1](#) genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Onderzoek

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in [3.7.1](#) wordt het betrokken waterschapsbestuur gehoord.

3.7.5 Waarden

Onder de in [3.7.3](#) genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder **c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, n, s, t en u** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei- of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder **m, n en o** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van plassen en poelen, bepaald door:
 - 1. matig voedselrijk,
 - 2. gevoed door grondwater,
 - 3. ondiep,
 - 4. omgeven door ruigtekruiden en struweel, hydrologisch geïsoleerd in cultuurlandschap;
- c. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder **c, d, e, f, g, h, o, r, s en v** genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:

1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 2. microreliëf,
 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 5. extensief maaibeheer,
 6. flauw talud sloot;
- d. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder o genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 2. microreliëf,
 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder k, l en o genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder q, r en v genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in [3.7.1](#) onder c, d, e, f, g, p, s, t en v genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in [4.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in [4.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in [4.2.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [4.1](#) bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in [4.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 5 Waterstaat - Beschermingszone watergang

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Beschermingszone watergang](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

5.2 Bouwregels

Op de voor '[Waterstaat - Beschermingszone watergang](#)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [5.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

5.3.2 Afwegingskader

Een in [5.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in [5.1](#) bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

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

5.4.1 Algemeen

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

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

5.4.2 Uitzondering op verbod

Het in [5.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

5.4.3 Afwegingskader

Een in [5.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

- a. voor het 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;
- b. van de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. van de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.;
- d. van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 m., luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktelaten, mits:
 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
 3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

7.2 Afwegingskader

Een in [7.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

8.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
- b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

8.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in [8.1.1](#) genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

9.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [10.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [10.1](#) met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in [10.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in [10.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [10.4](#), na het tijdstip van de 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in [10.4](#) 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Kantje 8 te Nistelrode”.

Bijlage I

Landschappelijk inrichtingsplan (rijbak kan pas worden gerealiseerd na afwijkingsprocedure van Burgemeester en wethouders)

