

2294-03

143-001

VOORONTWERP

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem



GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd juni 2009
- B. Regels, gedateerd juni 2009
- C. Analoge verbeelding, schaal 1:5000,
NL.IMRO.0874.BUITBPWoudrichem-CV01, gedateerd juni 2009



St. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Toelichting

1	INLEIDING	4
1.1	Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel van het bestemmingsplan.....	5
1.4	Planproces	7
1.5	Nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening	7
1.6	Opbouw van de toelichting / leeswijzer	8
2	BELEIDSKADER.....	9
2.1	Nationale beleidslijnen	9
2.2	Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen	10
3	FUNCTIONELE ANALYSE	17
3.1	Geomorfologie en bodem.....	17
3.2	Waterhuishouding	19
3.3	Landschappelijke hoofdstructuur	20
3.4	Cultuurhistorie en landschap.....	22
	Archeologie	22
	Cultuurhistorie.....	23
3.5	Natuurwaarden.....	25
3.6	Landbouw.....	27
3.7	Recreatie	28
	Dagrecreatie	28
	Verblijfsrecreatie	30
3.8	Infrastructuur	31
3.9	Overige functies	32
	Burgerwoningen.....	33
4	GEBIEDSVISIE.....	34
4.1	StructuurvisiePlus.....	34
4.2	Landschapvisie Land van Heusden en Altena	35
4.3	Vertaling streefbeeld naar gebiedsbestemmingen.....	37
4.4	Aanlegvergunningen	43
	Afwegingskader	44
	Waarden en criteria.....	44
5	REGELING GEBIEDSBESTEMMINGEN	46
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	46
	Archeologie	46
	Cultuurhistorische landschappelijke waarden	48
	Cultuurhistorische gebouwen en objecten.....	49

5.2	Natuurwaarden.....	49
	Bestaande waarden	50
	Nieuwe natuur.....	51
5.3	Natura 2000, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden	53
5.4	Soortenbescherming	55
6	REGELING DETAILBESTEMMINGEN.....	57
6.1	Agrarische bedrijvigheid	57
6.2	Toekenning agrarische bouwblokken.....	57
6.3	Uitbreiding van bouwblokken	60
6.4	Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven.....	64
	Nieuwvestiging.....	64
	Omschakeling en hervestiging.....	65
6.5	Teeltondersteunende voorzieningen en kassen	66
	Teeltondersteunende voorzieningen	66
	Teeltondersteunende kassen	67
6.6	Mestverwerking en biovergisting.....	67
6.7	Agrarische bedrijfswoning	67
6.8	Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders	68
6.9	Plattelandsvernieuwing	68
6.10	Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties	72
6.11	Wonen	76
	Uitbreiding van woningen	77
	Nieuwbouw burgerwoningen / woningsplitsing	77
	Inpandig bouwen.....	78
	Bijgebouwen	78
	Niet- woonfuncties aan huis.....	79
	Paardenbakken.....	81
6.12	Recreatie	81
	Projectlocatiegebied	81
	Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied.....	82
	Bestaande verblijfsrecreatieve locaties	82
	Nieuwe verblijfsaccommodaties	83
	Bestaande dagrecreatieve voorzieningen	85
	Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen	86
	Ondersteunende horeca	87
	Evenementen	87
6.13	Bedrijven.....	87
	Bestaande bedrijven	88
	Nieuwe bedrijven	89
	Omschakeling	91
6.14	Infrastructuur.....	91
6.15	(Mantel)zorgvoorzieningen	92
7	BESTEMMINGSREGELING WATER	94

7.1	Inleiding	94
7.2	Analyse bestaande situatie	96
7.3	Waterrelevant beleid	96
7.4	Afstemming met het bestemmingsplan	98
	Keur oppervlaktewateren	98
	Waterlopen	98
	Persleidingen	99
	Ecologische verbindingzones	99
	Waterkeringen	99
	Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden	99
	Waterbergingszoekgebieden	100
	Beschermingszone natte natuurparel	101
	Beekherstel	103
	Hydrologisch neutraal bouwen	103
8	MILIEU	105
8.1	Voorziene ontwikkelingen	105
8.2	Plan-MER	106
8.3	Geluid	107
	Wegverkeerslawaaï	107
	Stiltegebied	108
	Geluidszonering industrie	108
8.4	Luchtkwaliteit	108
8.5	Geur	110
8.6	Ammoniak	111
8.7	Externe veiligheid	112
	Ondergrondse leidingen	114
	Transport gevaarlijke stoffen over weg en water	116
	Bevi inrichtingen	120
	Propaantanks	121
8.8	Hoogspanningsleidingen	121
8.9	Overige aspecten	122
	Co-vergisting (biovergistingsinstallaties)	122
9	JURIDISCHE TOELICHTING	123
9.1	Plankaart	123
9.2	Regeling	123
9.3	Wijze van toetsen	124
	Ter zake deskundige	125
	Onevenredig aantasting	126
	Noodzakelijk	127
9.4	Regeling	128
10	HANDHAVING EN UITVOERING	129
10.1	Financiële uitvoerbaarheid	130

1 INLEIDING

1.1 Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Woudrichem wil voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opstellen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1997 en heeft haar actualiteit beleidsmatig grotendeels verloren. De toepasbaarheid van het plan levert daardoor in de dagelijkse praktijk steeds meer problemen op. Nieuwe gewenste ontwikkelingen zijn vaak niet inpasbaar en kunnen alleen gerealiseerd worden met behulp van afzonderlijke planologische procedures. Met de herziening beschikt de gemeente weer over een actueel en samenhangend beleidskader voor het buitengebied.

Ook formele motieven vormen een reden voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (2008) moeten bestemmingsplannen namelijk eens in de tien jaar worden herzien.

Het nieuwe bestemmingplan Buitengebied wil - binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, de cultuurhistorie en het milieu - aan de bestaande (en gewenste) functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

1.2 Plangebied

De gemeente Woudrichem ligt in de provincie Noord-Brabant aan de splitsing van de Merwede en de Afgedamde Maas.

De gemeente heeft goede aansluitingen op de rijksweg A27 (Utrecht-Gorichem-Breda), alsmede op de rijkswegen A15 (Rotterdam-Gorichem-Nijmegen) en A59 (Waalwijk-Den Bosch). Tevens zijn er goede verbindingen over de provinciale weg, via de Wilhelminasluis (kern Andel) naar Zaltbommel.

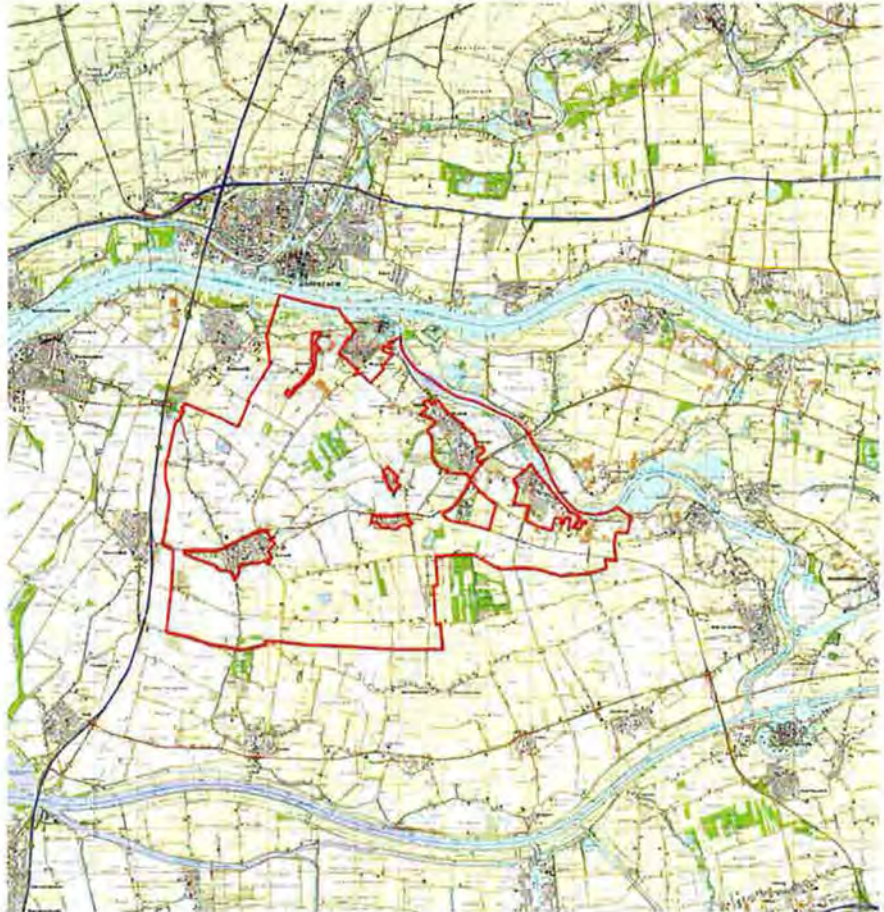
De gemeente Woudrichem ontstond op 1 januari 1973 toen de gemeenten Almkerk, Andel, Giessen, Rijswijk en Woudrichem werden opgeheven tot één gemeente die de naam Woudrichem kreeg.

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied omvat het landelijk gebied van de gemeente Woudrichem. De grotere dorpen Woudrichem, Oudendijk, Rijswijk, Giessen, Andel, Uitwijk, Waardhuizen en Almkerk behoren niet tot het plangebied. De buurtschap Uppel is wel in het plangebied opgenomen.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is kleiner dan het plangebied van het (nog geldende) bestemmingsplan Buitengebied uit 1997. Dit komt omdat diverse gronden de afgelopen jaren en/of de komende jaren zijn/worden benut voor stedelijke ontwikkelingen. Het gaat

onder meer om nieuwe woongebieden ten zuidwesten van Woudrichem (Postweide II) en ten zuiden van Waardhuizen en daarnaast om de uitbreiding aan de oost- en westzijde van het bedrijventerrein de Rietdijk en het landgoed Kraaiveld.

Voor deze (stedelijke) ontwikkelingen zijn aparte bestemmingsplannen vastgesteld of in procedure. De betreffende gebieden maken daarom geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.



1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Woudrichem bevat integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Met het opstellen ervan zorgt de gemeente er voor dat haar beleid voor het grootste deel van haar buitengebied weer geactualiseerd is.

Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen, te weten:

- het veiligstellen en vastleggen van bestaande waarden en belangen;
- het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

De doelstelling van een bestemmingsplan is altijd regulering van het ruimtegebruik geweest. Hierop heeft het eerste doel betrekking. Het beschermen van bestaande waarden en belangen in het buitengebied is noodzakelijk gezien de uiteenlopende belangen (bijvoorbeeld agrarisch gebruik, natuur, landschap, wegen, waterlopen, enz.).

Het buitengebied van Woudrichem bevat een aantal kwaliteiten waarin landbouw, natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie tezamen met wonen en leefbaarheid een belangrijke rol spelen. Om te zorgen dat verschillende vormen van ruimtegebruik elkaar zoveel mogelijk versterken en ondersteunen, is het gemeentelijk beleid enerzijds gericht op het behoud van de duurzame componenten en daarmee samenhangende potenties en enerzijds op een vitaal en leefbaar platteland.

De vernieuwing van het platteland in de gemeente is gebaseerd op het vinden van een balans tussen leefbaarheid, duurzaamheid, ecologie en economie. Dat betekent dat gezonde agrarische bedrijven met een duurzaam productieproces zich de komende jaren, op locaties die daarvoor geschikt zijn, kunnen blijven ontwikkelen in de gemeente. Van de agrarische ondernemers wordt wel gevraagd om zorg te dragen voor een kwalitatief hoogwaardig buitengebied door bijv. een verantwoorde landschappelijke inpassing van bedrijfsgebouwen en het beheer van landschapselementen. Ook voor de burger en de recreant is plaats in het buitengebied, mits zij respect tonen voor het landschap, de natuur en voor de agrariër, die er de kost verdient. Het buitengebied is immers van iedereen, waarvoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid dient te worden gedragen.

Met reguleren alléén, wordt echter geen goed ruimtegebruik bereikt. De laatste tijd is veel aandacht voor meer ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. In de *StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena* hebben de gemeenten Woudrichem, Aalburg, Werkendam en het waterschap Alm en Biesbosch gezamenlijk aangegeven welke ontwikkelingsrichting zij nastreven. In aansluiting op deze visie heeft het bestemmingsplan daarom als tweede doel het mogelijk maken van ontwikkelingen die passen binnen deze gemeentelijke visie, voor zover het ontwikkelingen betreft die binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd (bijv. hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, natuurontwikkeling, aanleg ecologische verbindingzones, enz.).

Door het bestemmen van de specifieke gebiedskwaliteiten wordt een krachtig antwoord gegeven tegen de verrommeling van het buitengebied. Landschapselementen alsmede de schaal en aard van bebouwingsmogelijkheden vormen belangrijke instrumenten tegen de verrommeling. Bestaande bedrijven kunnen hun bestaande agrarische

activiteiten voortzetten. Het bestemmingsplan geeft de spelregels aan wanneer men wil groeien en uitbreiden.

Ook in gebieden met grote cultuurhistorische of natuurlijke waarden bestaat vaak volop dynamiek. Agrarische bedrijven stoppen, oude stallen worden gesloopt of hergebruikt en boerderijen worden opgekocht door burgers. Dit soort ontwikkelingen kan, mits op een goede manier uitgevoerd, worden benut om de gewenste versterking van omgevingskwaliteiten te realiseren.

Het bestemmingsplan heeft evenwel slechts een beperkte reikwijdte: het kan ontwikkelingen mogelijk maken, het kan aangeven hoe die ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden, het kan zaken beschermen en het kan fungeren als communicatiemiddel. Het kan evenwel geen ontwikkelingen afdwingen.

1.4 Planproces

De eerste belangrijke (tussen)stap op weg naar de herziening van het Bestemmingsplan werd gezet in de vorm van de Nota van Uitgangspunten. In deze nota waren de beleidsuitgangspunten voor de diverse functies in het buitengebied op hoofdlijnen vastgelegd.

Een goed overleg met betrokken partijen is belangrijk om te komen tot een goed bestemmingsplan. Hiertoe is in een vroeg stadium driemaal overleg gevoerd met de klankbordgroep over (het concept van) de Nota van Uitgangspunten

De klankbordgroep bestaat uit een brede vertegenwoordiging van leden van diverse lokale maatschappelijke organisaties en deskundige organisaties. Leden van deze klankbordgroep staan vermeld in bijlage 1.

Met agrariërs heeft bovendien apart overleg plaatsgevonden over de begrenzing van hun bouwperceel.

1.5 Nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De wet heeft een aantal gevolgen voor de inhoud en procedure van (nieuwe) bestemmingsplannen:

- De procedure is korter dan voorheen omdat de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten (GS) is vervallen. GS krijgen wel de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op een bestemmingsplan, tot het geven van een reactieve aanwijzing (c.q. incidentele onthouding van goedkeuring) én de bevoegdheid om zelf een bestemmingsplan (c.q. inpassingsplan) op te stellen;

- De (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een ontheffingsmogelijkheid;
- De mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningenstelsels zijn gebleven, een nieuw instrument is de sloopvergunning;
- De mogelijkheid van een Beschrijving in Hoofdpijnen is vervallen;
- Voorschriften heten voortaan 'regels', de plankaart 'verbeelding';
- Alle nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan de (vorm)eisen uit de Wro, het Bro en de Ministeriële Regeling;
- Per 1 januari 2010 moeten alle nieuwe bestemmingsplannen digitaal gemaakt en raadpleegbaar zijn (dit bestemmingsplan voldoet aan deze eisen).

1.6 Opbouw van de toelichting / leeswijzer

De voorliggende Toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente en regio kort samengevat.
- In hoofdstuk 3 wordt een karakteristiek van het gebied gegeven, waarin kort de aanwezige waarden en belangen worden beschreven.
- Hoofdstuk 4 geeft de hoofdpijnen van het gemeentelijke beleid weer. Eerst worden algemene doelstellingen voor het beleid weergegeven. Vervolgens wordt aangegeven welke gebiedsbestemmingen waar gelden. Daarbij wordt een terugkoppeling naar het beleid van Rijk en provincie en naar de in hoofdstuk 3 beschreven waarden gemaakt.
- In hoofdstuk 5 wordt het gemeentelijke beleid verder uitgewerkt. Het betreft de sectorale gemeentelijke uitgangspunten.
- Het waterrelevante beleid komt ter sprake in hoofdstuk 6.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de randvoorwaarden door milieuzaken.
- De juridische toelichting, hoofdstuk 8, geeft inzicht in de juridische opzet van het plan.

2 BELEIDSKADER

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt het vele beleid dat door de diverse overheden voor de verschillende beleidsvelden is opgesteld, tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Bij het bepalen van het beleid voor het buitengebied moet de gemeente rekening houden met het kaderstellende beleid van rijk en provincie. Het ruimtelijke beleid van de provincie Brabant vormt het belangrijkste toetsingskader. In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het beleid op rijks- en provinciale niveau beknopt weergegeven.

2.1 Nationale beleidslijnen

Het ruimtelijke rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte (2006). Dit beleid zet in op vier hoofddoelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid (onder meer tegen het water).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. De verantwoordelijkheid voor het beleid voor deze gebieden ligt (mede) bij het rijk. Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip basiskwaliteit slechts op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen milieukwaliteit en investeren in kwaliteit landschap.

Het buitengebied van Woudrichem behoort tot de RHS voor zover het gaat om de gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden Pompeveld en Kornsche Boezem), het grensgebied met de grote rivieren én het Nationaal Landschap Nieuw Hollandse Waterlinie. Binnen de EHS geldt een 'nee, tenzij' benadering: nieuwe activiteiten mogen niet plaatsvinden tenzij ze geen significant negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden hebben. In het stroomgebied / rivierbedding van de Boven Merwede en Afgedamde Maas bestaat - op grond van het beleid Beleidslijn Grote Rivieren- beperkte ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het Nationaal Landschap Nieuw Hollandse Waterlinie (dat zich uitstrekt van de voormalige Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch) is het beleid gericht op 'behoud van de kernkwaliteiten en ontwikkeling met kwaliteit'

('ja, mits' principe). Grootchalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de nationale landschappen niet mogelijk. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid. Voor de Nieuw Hollandse Waterlinie zijn recent concrete afspraken gemaakt tussen Rijk en provincies over het opknappen van de Linie.

Voor wat betreft de landbouwsector is het beleid gericht op een vitale en duurzame landbouw. Provincies wordt gevraagd om niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en daaraan gerelateerde bedrijvigheid te bundelen in zogeheten landbouwontwikkelingsgebieden.

Om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het platteland te vergroten bestaat ruimte voor her- en nieuwbouw in het buitengebied. Dit dient wel gepaard te gaan met aandacht voor landschappelijke en ontwerp kwaliteit. Vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van het platteland te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Op het gebied van de recreatie is de Nota Ruimte in het algemeen gericht op het vergroten van de toeristisch recreatieve mogelijkheden in de groene ruimte.

2.2 Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen

Paraplunota ruimtelijke ordening / InterimStructuurvisie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de *Interimstructuurvisie Noord-Brabant* (Provinciale Staten, juni 2008) en de *Paraplunota ruimtelijke ordening* (Gedeputeerde Staten, juni 2008).

De Paraplunota ruimtelijke ordening vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals voorheen vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet. Op slechts een aantal onderdelen is het beleid (marginaal) aangepast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de mogelijkheden c.q. voorwaarden voor het realiseren van nieuwe bouwblokken voor agrarische bedrijven, de huisvesting van tijdelijke werknemers en de mogelijkheden voor het realiseren van biomassa-vergistinginstallaties.

De Interimstructuurvisie wordt in 2009 uitgewerkt in een provinciale verordening die - voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is - een

juridische basis vormt voor het geven van een zogeheten reactieve aanwijzing, waarmee een (gedeelte van) een bestemmingsplan door de provincie buiten werking kan worden gesteld.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de komende jaren:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- *zonering van het landelijk gebied;*
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De zonering van het landelijk gebied is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het landelijk gebied zoals landbouw, natuur en recreatie. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

In de zonering van het landelijk gebied wordt een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS) onderscheiden. Binnen de GHS en de AHS zijn subzones aangeduid.

Het grootste deel van het buitengebied van Woudrichem is in de Paraplunota opgenomen als AHS-landbouw. Deze zone omvat de meest pure landbouwproductiegebieden waar landbouw de hoofdfunctie vormt en de ruimte krijgt zich te ontwikkelen. Een gebied tussen de Middenweg en de N322 in Andel en een gebied tussen Oudendijk en Woudrichem hebben daarbij de specifieke aanduiding '*mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw*' (wro-zone wijziging – doorgroeigebied glastuinbouw). De natuurgebieden De Struikwaard, het Pompveld, het Uitwijkse Veld, Kornsche Boezem en de oeverzone van de Boven-Merwede ter hoogte van Woudrichem zijn ondergebracht in de GHS-natuur. In deze gebieden staat het behoud van de natuur- en landschapswaarden voorop. Van deze gebieden vormen het Pompveld en de Kornsche Boezem "natuurparels" (= provinciaal beleid). Hier is het provinciale beleid gericht op behoud en versterking van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden.

In het buitengebied is daarnaast sprake van een aantal ecologische verbindingszones die van belang zijn voor de uitwisseling van planten- en diersoorten tussen bestaande natuurgebieden langs en aan weerszijden van de zone c.q. de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Eén van de verbindingszones loopt langs de Alm.

De verbindingszone langs het kanaal tussen de Alm / het Uitwijkse Veld en de gemeentegrens met Werkendam is gekoppeld aan een reserveringsgebied voor waterberging. Ook het buitengebied ten zuiden van Waardhuizen en Almkerk is aangegeven als toekomstig reserveringsgebied voor waterberging. Tijdens de bijeenkomsten van de

klankbordgroep is gebleken dat beide reserveringsgebieden achterhaald zijn.

Het gebied tussen Woudrichem en Sleeuwijk en het gebied rondom het Uitwijkse Veld zijn ondergebracht in de *GHS-landbouw*. Daar waar in deze gebieden specifieke natuurwaarden aanwezig zijn, zijn deze aangeduid met de subzones *leefgebied kwetsbare soorten* en *struweelvogels*.

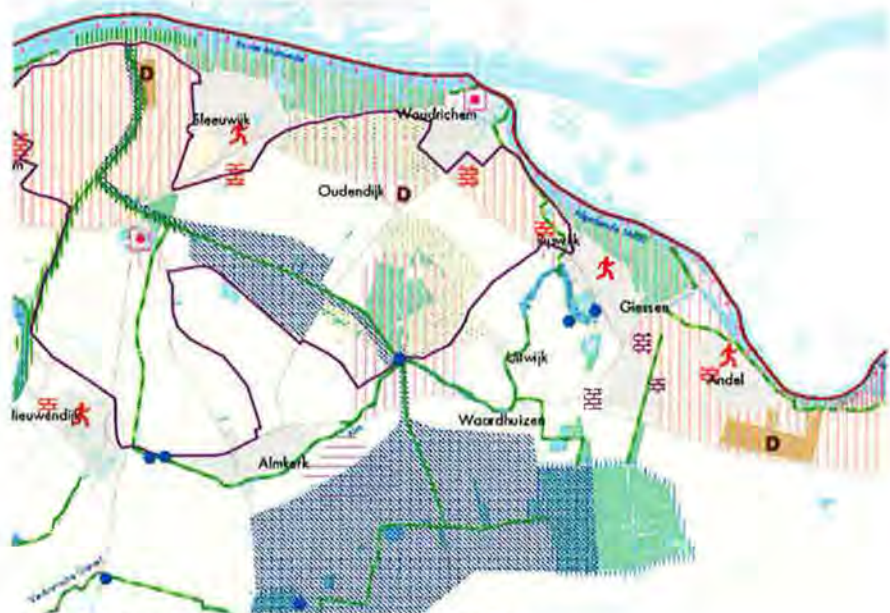


Fragment Paraplunota ruimtelijke ordening: zonering landelijk gebied

Gebiedsplan Wijde Biesbosch

De Brabantse varkenspestepidemie van 1997 was de aanleiding voor een grote revitalisering van het buitengebied van Noord-Brabant. Voor het westelijk deel van Brabant is deze revitalisering niet gekoppeld aan de Reconstructiewet (zoals in Oost- en Midden-Brabant) maar op basis van vrijwilligheid uitgewerkt in twee Gebiedsplannen: Brabantse Delta en Wijde Biesbosch. Het *Gebiedsplan Wijde Biesbosch* heeft betrekking op de gemeenten Aalburg, Drimmelen, Geertruidenberg, Oosterhout, Waalwijk, Werkendam, Woudrichem en een deel van de gemeenten Breda, Dongen en Heusden. Het plan is in april 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. In een bestuursakkoord hebben de betrokken gemeenten aangegeven hun bestemmingsplannen voor het buitengebied in overeenstemming te zullen brengen met het Gebiedsplan.

Het Gebiedsplan geeft een integrale ruimtelijk visie op het gebied Wijde Biesbosch tot 2016. Op de Ambitiekaart van het plan zijn de zaken / wensen aangegeven die ruimtelijk zijn te positioneren.



Fragment Ambitiekaart Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Hoofdzaken van het Gebiedsplan voor Woudrichem zijn:

Grondgebonden landbouw in een open landschap (geel)

Voor het overgrote deel van het buitengebied is het beleid gericht op het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Schaalvergroting en intensivering zijn de bedrijfstrategieën. Er wordt ruimte geboden voor voldoende grote bouwblokken, verbetering van de verkavelings situatie en voor samenvoeging van bedrijven.

Doorgroeigebieden glastuinbouw

Ten zuiden van Woudrichem en ten zuidoosten van Andel bestaat ruimte voor de doorgroei van glastuinbouwbedrijven. Voor het doorgroeigebied bij Andel geldt dat hier ook beperkte mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging van solitaire bedrijven of bedrijven uit kwetsbare gebieden (uit de eigen gemeente). Plannen voor nieuwvestiging moeten vergezeld gaan van een beeldkwaliteitplan. De maximale omvang tot waar een bedrijf kan uitgroeien is afhankelijk van de aanwezige omgevingswaarden, milieu- en watereisen en de mogelijkheden voor een passende inrichting.

Natuur (groen)

Het versneld realiseren van de EHS - met name waar het gaat om de natte natuurparels - heeft prioriteit. Daarnaast is het beleid gericht op het waarborgen van de Natura 2000-gebieden Pompveld en Kornsche Boezem. Om de natuurgebieden Het Pompveld en Uitwijkse Veld te beschermen tegen overvloedige ammoniakbelasting is rondom deze gebieden sprake van *extensiveringsgebied intensieve veehouderij* (stimuleren uitplaatsing intensieve veehouderij) en/of *zoekgebied extensivering melkveehouderij*.

Te versterken natuurwaarden (groen gestippeld)

Buiten de ecologische hoofdstructuur is in het gebied rondom het Uitwijkse Veld en het gebied ten westen van Woudrichem sprake van specifiek te versterken natuurwaarden. Deze gebieden vormen het leefgebied van kwetsbare soorten (weidevogels, moerasvogels, amfibieën). Ook rondom deze gebieden is sprake van een *extensiveringsgebied intensieve veehouderij*.

Kansrijke gebieden voor extensieve recreatie (rood gestreept)

In de gebieden langs de Boven Merwede en de Afgedamde Maas en in het gebied rondom het Uitwijkse Veld is uitbreiding of verbetering van de recreatieve routestructuren gewenst. Kansen liggen hier voor extensieve recreatie in combinatie met natuur of cultuurhistorische waarden. Woudrichem vormt één van de 'recreatieve poorten' die als vertrekplaats voor recreatieve routes dienen en waar ondersteunende voorzieningen wenselijk zijn. Door de ontwikkeling van de recreatieve poorten kan de druk op kwetsbare gebieden verminderen.

Projectlocatie recreatie en toerisme (paars gestreept)

Ten oosten van Almkerk ligt een projectlocatie recreatie en toerisme, waar intensivering van het toeristisch recreatief product mogelijk is.

Ontwikkelen en versterken cultuurhistorische waarden (paars omlijnd)

Het behoud van de landschappelijk en natuurlijke waarden geldt als uitgangspunt voor alle nieuwe ontwikkelingen. In een groot deel van het buitengebied wordt tevens ingezet op het ontwikkelen en versterken van de cultuurhistorische waarden.

Regionale waterberging, voorlopig reserveringsgebied 2016

In perioden van hevige regenval is waterberging noodzakelijk om de kans op ongecontroleerde overstromingen te voorkomen. Hiertoe zijn 'in te richten waterbergingsgebieden' aangewezen en daarnaast 'voorlopige reserveringsgebieden 2016'. Twee gebieden in het buitengebied zijn in het Gebiedsplan als voorlopig reserveringsgebied aangewezen. Beide gebieden zijn echter inmiddels niet meer als zodanig aan de orde: het waterschap heeft recent een definitieve locatie voor waterberging aangewezen en gerealiseerd in de aangrenzende gemeente Werkendam (Kornsche Boezem).

In de gemeente Woudrichem zelf moet nog wel een zeker restoppervlak aan waterberging worden gerealiseerd. Op dit moment wordt gezocht naar geschikte gebieden voor deze restopgave. De intentie is om deze te combineren met natuurontwikkeling c.q. de aanleg van ecologische verbindingzones. Naast deze restopgave moet in het buitengebied ook een oppervlak aan waterberging vanwege de diverse stedelijke uitbreidingen in de gemeente worden gerealiseerd. In het gemeentelijk waterplan zijn hiertoe rondom de kernen zoekgebieden voor de waterberging opgenomen. Deze worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

In de *Nota Buitengebied in Ontwikkeling* (2004) is specifiek beleid voor bebouwingsconcentraties¹ in het buitengebied opgenomen. Kern van dit

¹ Bebouwingsconcentraties kunnen bestaan uit een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster.

beleid is een verruiming voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) en het toestaan van een (beperkte) toevoeging van het bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De provincie heeft gemeenten gevraagd om de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en hiervoor een integrale visie op te nemen. De gemeente heeft hiertoe - parallel aan de voorliggende Nota van Uitgangspunten - een aparte notitie opgesteld: de *Visie bebouwingsconcentraties*, die een afzonderlijk besluitvormingstraject doorloopt.

Naast het beleid voor bebouwingsconcentraties geeft de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling ook het beleid aan (in het gehele buitengebied) voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en verbrede landbouw én het beleid ten aanzien van paardenhouderijen. Dit beleid is (wel) meegenomen in dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting).

Via de *Rood voor Groen* gedachte is het mogelijk om een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat ook een aanzienlijke oppervlakte nieuwe natuur wordt gerealiseerd. In een aparte provinciale notitie zijn de voorwaarden voor deze landgoedontwikkeling vastgelegd. In Woudrichem lopen inmiddels twee landgoedinitiatieven: Uitwijkse Veld en Kraaiveld. Voor deze initiatieven worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.

De laatste jaren komen steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen vrij als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Om leegstand en verval van deze bebouwing tegen te gaan zijn de *Ruimte-voor-ruimte* regeling en (daarna) de *Ruimte-voor-ruimte-verbreed* regeling in het leven geroepen. De regeling heeft een directe verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot doel. De regeling is gericht op sloop van:

- niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen;
- kassen in kwetsbare gebieden;
- andere ongewenste bebouwing in het buitengebied.

Om dit te bereiken wordt - onder voorwaarden - nieuwbouw van woningen toegestaan in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen uit de intensieve veehouderij, kassen en leegstaande stallen van andere bedrijven.

Op provinciaal niveau zijn diverse andere beleidsnota's vastgesteld die een kader vormen voor het bestemmingsplan Buitengebied. In dit verband moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het Natuurgebiedsplan West-Brabant, waarin de EHS concreet is begrensd.

3 FUNCTIONELE ANALYSE

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Woudrichem is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen die hebben plaatsgevonden. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem, water) bepalend voor deze structuur geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt. Dit hoofdstuk beschrijft in vogelvlucht de ontstaans- en ontginningsgeschiedenis van het buitengebied en geeft tot slot een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur.

3.1 Geomorfologie en bodem

Onder invloed van klimaat, water en wind heeft het landschap in Woudrichem al lang geleden zijn gestalte gekregen. Met name het water is sterk bepalend geweest voor het landschap en de manier van leven in het gebied.

De ontstaansgeschiedenis van het buitengebied is af te lezen van de geografische bodemopbouw. De bodem vormt letterlijk de basis voor de menselijke activiteiten die tot ontplooiing zijn gekomen. Woudrichem ligt in het rivierengebied. Kenmerkend voor de bodemopbouw in dit gebied is het voorkomen van stroomruggen en komgronden.

De stroomruggen laten het beloop van (vroegere) rivieren zien. Het zijn de hoger gelegen delen in het landschap, ontstaan vanuit het zwaardere zandige materiaal dat dicht bij de rivieren werd afgezet. Deze hogere gronden vormden - al vanaf de Romeinse tijd - de eerste vestigingsplaatsen voor de mens. Men vestigde zich op de flanken van de stroomruggen, die zelf gebruikt werden voor bouwland, boomgaarden en weidegrond. Ter bescherming tegen het water werden terpen aangelegd en gebieden bedijkt.

De Kornsche dijk is al in de 15^e eeuw aangelegd na de verwoestende Sint Elizabethvloed in 1421. Soms zijn de vestigingsplaatsen in de loop der tijd verder opgehoogd om beter tegen het water beschermd te zijn. Een voorbeeld hiervan is Uitwijk. Het verkavelingspatroon op de stroomruggen bestond uit een onregelmatig blokpatroon dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug.

De komgebieden zijn de lager gelegen gebieden tussen de stroomruggen. Hier zette de rivier de lichtere (klei)deeltjes af. Op sommige plaatsen kon het water niet weg en ontstond veen. Door de hoge grondwaterstanden en zware kleigronden waren deze gebieden lange tijd alleen maar als weidegebied in gebruik. Waar zelfs beweiding niet mogelijk was ging men over tot de aanplant van bos (griend) of de

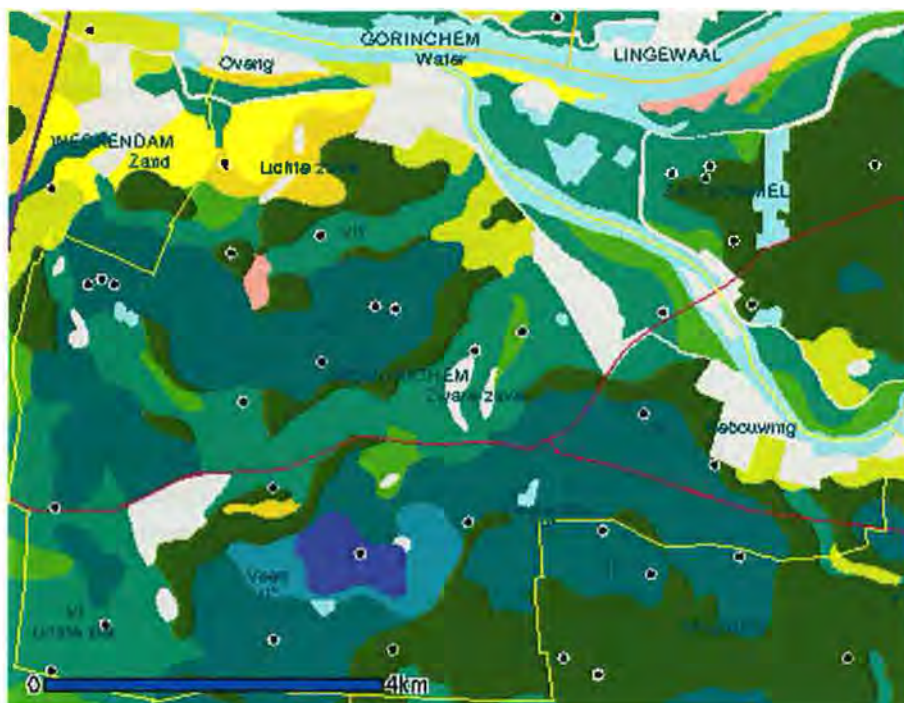
aanleg van een eendenkooi. De komgronden kenmerken zich vanwege hun natheid door grote openheid: bebouwing kwam en komt nog steeds nauwelijks voor. Het verkavelingspatroon in de komgebieden bestond uit een onregelmatige slagenverkaveling.

De bodemgeografische kaart laat de ligging van de stroomruggen en komgronden zien. Naast stroomruggen en komgebieden onderscheidt de kaart oever- en overslaggronden, uiterwaardgronden en estuariumgronden:

- *Stroomruggronden* (nr. 16 en 17); deze markeren de vier oude rivierlopen (van noord naar zuid: Rijswijkse-, Alm- en Dussense stroomrug en de stroomrug van het Oude Maasje). Het zijn hoger gelegen, zanderige gronden, zeer geschikt voor bewoning, akkerbouw, tuinbouw en fruitteelt;
- *Komgronden* (nr. 18); deze kleiige gronden liggen zo'n 1 à 1,5 m. lager dan de stroomruggen. Het reliëf is duidelijk waarneembaar door de in de richting van de kom aflopende landbouwgronden;
- *Oever- / overslaggronden* (nr. 19); zandige, waaiervormige uitspoelingen, zeer geschikt voor intensieve teelten. Ze zijn ontstaan langs de rivieren, bij de dwarsdijken en soms zelfs bij een stroomrug, daar waar dijken op een zandlichaam rusten. Door kwelstromen ondermijnd braken deze dijken soms door en werd het zandige materiaal afgezet;
- *Uiterwaardgronden* (nr. 16); buitendijks en nog steeds onder invloed van sedimentatie zijn deze gronden vaak hoger dan het achterland. Het landbouwkundig gebruik is extensief en betreft vooral beweiding;
- *Estuariumgronden* (nr. 15); De Kornsche dijk vormt de grens tussen het rivierengebied en het zeekleilandschap met estuariumgronden. Dit zijn zavelige, vlakke gronden, gevormd onder invloed van de zee en zeer geschikt voor de akkerbouw.

Bodemkaart 1:50.000

- 1 Verzande bovengrond op diep veen
- 2 Verzande bovengrond op veen op zand
- 3 Kleidek op veen
- 4 Kleidek op veen op zand
- 5 Zanddek op veen op zand
- 6 Veen op ongerijpte klei
- 7 Leemarm zand in stuifduinen en stranden
- 8 Leemarm zand
- 9 Zwakleemig fijn zand
- 10 Zwakleemig fijn zand op grof zand
- 11 Sterk leemig fijn zand op (kei-)leem
- 12 Enkeerdgronden; fijn zand
- 13 Sterk leemig fijn zand
- 14 Grof zand
- 15 Zavel met homogeen profiel
- 16 Lichte klei met homogeen profiel
- 17 Klei met zware tussenlaag of ondergrond
- 18 Klei op veen
- 19 Klei op fijn zand
- 20 Klei op grof zand
- 21 Leem
- 22 Water
- 23 Bebouwing



Fragment Bodemgeografische kaart

De hoogteligging van het gebied varieert van rond de 1.00 m +NAP op de oeverwal tussen Almkerk en Giessen (ten noorden van Waardhuizen) tot bijna 1.00 m -NAP in de polder ten zuiden van Almkerk.

3.2 Waterhuishouding

Door een globale beschrijving van het watersysteem/ -beheer wordt inzicht gegeven in het functioneren van het watersysteem.

In hoofdstuk 7 wordt verder ingegaan op water in, en waterrelevant beleid voor de gemeente.

Oppervlaktewater

De gemeente ligt in een waterrijk landschap; rivieren omzomen de Alm en Biesbosch. Ten westen van de Kornsedijk worden zeekleigronden aangetroffen en ten oosten ervan rivierkleigronden. In het midden van het stroomgebied zijn veengronden en klei op veen. Nabij Sleeuwijk zijn zandopduikingen aanwezig.

Gronden zijn overwegend in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. De invloed van de rivieren op het kleigebied is groot door de grote hoeveelheden kwel in de winter en bij hoogwater op de rivieren maar ook door de grote wegzijging van water naar de rivieren in de zomer. Hiervoor moet in de zomer veel water vanuit de rivieren worden ingelaten.

De afwatering van het rivierengebied verloopt voornamelijk in westelijke richting. Het watersysteem van de Alm en Biesbosch wordt gekenmerkt door een net van waterlopen bestaande uit voormalige kreken, kanalen, vaarten en sloten. Het centrale deel van het gebied ligt relatief laag. In de Alm en Biesbosch zorgen zeven gemalen voor de afvoer van overtollig water vanuit het gebied naar de Merwede en de Bergsche Maas. Het gebied heeft 13 waterinlaatpunten (11 vrij verval, 2 inlaatgemalen bij Wijk en Aalburg), 12 opmalingen voor aanvoer water naar hoger gelegen stroomruggen en 140 stuwen voor peilbeheer (conservering in het voorjaar en regeling peil in de zomer).

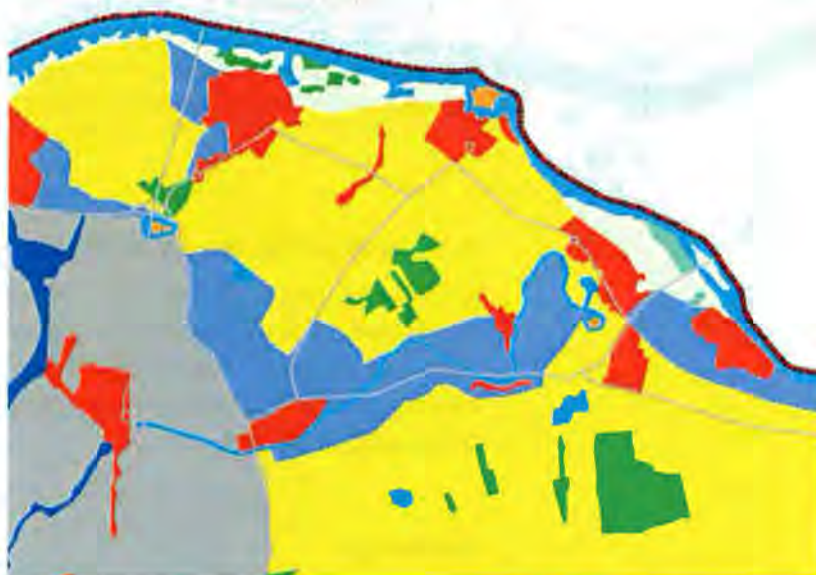
De wateren met een functie in het waterkwantiteitsbeheer zijn opgenomen in de legger. Om deze wateren adequaat te kunnen beheren zijn ze geclassificeerd op basis van hun functie en belang voor het watersysteem.

In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op het aspect water.

3.3 Landschappelijke hoofdstructuur

De huidige landschappelijke structuur volgt in grote lijnen de bodemgeografische indeling. Door de ruilverkaveling in de vorige eeuw en de verdergaande verstedelijking is het onderscheid tussen enerzijds de stroomruggen en anderzijds de komgebieden wel minder geworden. De komgebieden werden beter ontwaterd waardoor bewoning en zelfs akkerbouw mogelijk werd. De kavelmaten zijn vergroot en regelmatig van vorm geworden. Veel beplanting - vroegere veekeringen - langs perceelgrenzen is verdwenen. Het wegenpatroon is aangepast en alle wegen zijn verhard. Langs de nieuwe wegen is vaak beplanting aangebracht.

Ondanks deze vervlakking is in grote delen van het huidige landschap de ontstaansgeschiedenis nog steeds herkenbaar. Binnen de huidige landschappelijke hoofdstructuur zijn vier landschapstypen te onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm ieder een samenhangend geheel vormen: de stroomruggen, de komgebieden, de uiterwaarden en het zeekleilandschap (zie onderstaande afbeelding).



Landschapstypen in Woudrichem (bron: gebiedsplan Wijde Biesbosch)

Stroomruggen / Oeverwallen (blauw)

De hoger gelegen stroomruggen vormen van oudsher de vestigingsplaatsen van de mens. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van bebouwings(kernen) zorgt voor een relatief kleinschalige structuur, die sterk contrasteert met de openheid van de naastgelegen komgebieden. Doordat de wegen de natuurlijke ondergrond volgden hebben deze een vaak grillig verloop. De aanwezige (natuurlijke) beplanting kent een grote variatie.

De reliëfrijke stroomrug van de Alm vormt samen met de kronkelende loop van de Alm en de gaaf bewaarde dorpen op de flanken van deze stroomrug een landschappelijk waardevol gebied.

Op de stroomruggen langs de dijk van de Afgedamde Maas en Boven-Merwede zijn de grotere dorpen ontstaan. Deze worden afgewisseld met boomgaarden, glastuinbouw, akkers, weilanden en kleinschalige bedrijvigheid. Vanaf de oude dijk bestaan karakteristieke doorzichten naar het achterland en rivier en de uiterwaarden. Aan de dijk ligt soms nog karakteristieke dijkebebouwing.

Komgronden (groen)

Tussen de stroomruggen liggen de laag gelegen komgebieden van het Uitwijkse Veld en het Pompveld. Beeldbepalende elementen van dit landschapstype zijn het overwegende open beeld en het strakke en regelmatige wegen- en verkavelingspatroon. Sommige wegen gaan vergezeld van laanbeplanting. Verspreid langs de wegen liggen merendeels nieuwe boerderijen al dan niet met erfbepanting. De waardevolle oude Kornsche Dijk begrenst dit landschap aan de westzijde.

Uiterwaarden (lichtgroen)

Deze vormen het overstromingsgebied van de rivier. Het beeld van de uiterwaarden langs de Afgedamde Maas en Boven-Merwede is kleinschalig door het voorkomen van bosjes, afgravingen, stroomgeulen en oeverwallen.

Open zeekelegebied (grijs)

Aan de westzijde van de Kornsche dijk ligt het zeekelegebied, gekenmerkt door de met bewoning verdichte dijken in een wijds en open akkerbouwgebied. Het gebied is vlak en wordt doorsneden door grillige, voormalige kreken.

3.4 Cultuurhistorie en landschap

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied tal van restanten van inmiddels verdwenen beschavingen. Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders ook beschermd te worden.

Archeologie

Als het gaat om archeologische waarden wordt onderscheid gemaakt in vastgestelde waarden en verwachte waarden. Bij vastgestelde waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om aangetroffen sporen van bewoning (zie de kaart op de volgende bladzijde). Een voorbeeld is de Altena's heuvel in Almkerk.

Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest voor bewoning of anderszins gebruik, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. In de gemeente Woudrichem vallen deze gebieden grotendeels samen met de aanwezige oude stroomruggen. Daarnaast kunnen bepaalde cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld dijken en terpen) een indicatie geven dat er archeologische waarden in de ondergrond te verwachten zijn, met een lage indicatie hoeven dus niet vrij van waarden te zijn.

Zowel de aangetoonde als verwachte archeologische waarden zijn terug te vinden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is bezig deze cultuurhistorische waardenkaart op gemeentelijk niveau te detailleren. Dit betekent dus dat met name de kennis van bekende archeologische waarden en de verwachting op (nog onbekende) archeologische waarden beter in kaart zal worden gebracht. Daarnaast zal een gemeentelijke archeologische beleidskaart worden opgesteld. Op basis van deze kaart kunnen eisen worden gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. Vooralsnog (tot het moment van vaststelling van de gemeentelijke beleidskaart) geldt de landelijk bepaalde grens dat archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn - naast de archeologische (verwachtings)waarden - ook de cultuurhistorische waarden aangegeven. Hierbij gaat het concreet om de volgende zaken:

Cultuurhistorische Waardenkaart Cultuurhistorische waardenkaart



Legenda

Historische Stedenbouw
 Rijsbeschermd stads/dorps-gezicht
 Zeer hoog
 Hoog
 Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)
 Zeer hoog
 Hoog
 Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)
 Zeer hoog
 Hoog
 Redelijk hoog

Historisch Groen
 Historisch Groen
 Historische Zichtrelaties

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden
 Hoog of middelhoog
 Laag
 Geen gegevens

Topografie

Oude dijken, wegen, wielen en huisterpen

Verspreid over het buitengebied zijn relictten te vinden van het menselijk gebruik van het gebied door de eeuwen heen. De oude wegen en dijken zijn lijnvormige elementen, meest van middeleeuwse oorsprong en vaak nog herkenbaar in het landschap.

Wielen vormen markeringspunten van oude dijkdoorbraken. Huisterpen zijn boerderijen die op een opgeworpen verhoging zijn gebouwd. Vooral ten noorden en oosten van Almkerk bevindt zich een aantal van deze terpen.



Wilhelminasluis

Dit in 1895-1904 tot stand gekomen sluiscomplex ligt aan de Afsluitdijk en de Sluisweg en bestaat uit een keersluis en een schutsluis met waaiersluis.

Uiterwaarden

De buitendijkse gronden zijn in verschillende tijden ontstaan. Het gebied De Gors, de Aanwas dateert pas van na de aanleg van de waterstaatwerken van de Nieuwe Merwede. Het gebied de Struikwaard is ontstaan nadat, tussen 1200 en 1300, de nieuwe Maasdijk werd opgeworpen. Ter plaatse van de Wielwaard, maar ook in de Manhuiswaard, is de regelmatige lineaire, opstreckende structuur van gorzen nog goed herkenbaar.

Restanten Nieuw Hollandse Waterlinie

In het buitengebied ligt Fort Giessen, één van de forten van de Hollandse Waterlinie. De lage polder bij Almkerk en omgeving was de voormalige inundatiepolder van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Eendenkooi, griend Uitwijksche Veld

Dit laaggelegen gebied bestaat grotendeels uit akkers waarop griendhout geteeld wordt. Van de eendenkooi resteert de kenmerkende plattegrond met open water, de vangarmen zijn echter vergraven en staan nu in verbinding met elkaar. Door het vergraven van polderdijken en kaden en het omzetten van grienden in bouwland is de openheid van het landschap aanmerkelijk toegenomen. De inrichting van het gebied dateert waarschijnlijk reeds uit 1500-1600, maar in de huidige verschijningsvorm uit de periode 1800-1940.



Onder de cultuurhistorische waarden vallen ook de verschillende nederzetting(styp)en. Deze vallen weliswaar niet in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied maar zijn wel van belang waar het gaat om de overgangszones naar het open land (die wel in het buitengebied liggen).

Esdorpen Almkerk, Uitwijk, Waardhuizen

Dit is waarschijnlijk de oudste nederzettingvorm. De esdorpen zijn ontstaan op de oevers van krommingen in de Alm. Kenmerkend is het grillige wegenpatroon, dat meestal de natuurlijke waterlopen volgt en waarin vaak een ringweg is te onderscheiden. Voorbeelden zijn het goed bewaarde Uitwijk (ronde vorm) en Almkerk (gestrekte vorm) en Waardhuizen.



Dijknederzettingen Giessen, Rijswijk en Uppel (Kornsche dijk)

Oorspronkelijk waren Giessen en Rijswijk ook esdorpen langs de Alm maar deze zijn verdwenen in de Maas. Secundair hebben ze zich ontwikkeld als dijknederzetting. Bij zowel Rijswijk als Giessen is er door de open lintbebouwing een belangrijke zichtrelatie met de uiterwaarden. Uppel is van oudsher een dijknederzetting, bestaande uit karakteristieke lint bebouwing op het talud van de Kornsche Dijk. De gehele cultuurhistorisch waardevolle voormalige Kornsche - Uppelse Dijk kent karakteristieke lintbebouwing op het dijktaalud. Een aantal typische bebouwingselementen zoals langgevelboerderijen en arbeidershuisjes zijn ten tijde van de ruilverkaveling gesloopt. Vanaf de dijk bestaat een indrukwekkend zicht op enerzijds het weidse polderlandschap van de Nieuw Hollandse Waterlinie en anderzijds de hoger gelegen zeelei van de Biesboschwording.

Panden en objecten

In het buitengebied komen op diverse plaatsen bijzondere gebouwen zoals boerderijen, woonhuizen en molens voor. De meest cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Tot slot liggen er in het buitengebied beeldbepalende panden die weliswaar geen monumentale status hebben maar die toch een bepaalde waarde hebben, omdat er sprake is van historische bouwkunst.

3.5 Natuurwaarden

De natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Hieronder zijn ze afgebeeld en kort beschreven:

Groesplaat

De Groesplaat is de enige uiterwaard waar alle elementen van een buitendijks ecosysteem (graslanden, oude rivierarmen, grienden en rivierduintjes) aanwezig zijn. De plaat biedt biotoop aan tal van (bijzondere) broedvogels en is ook van belang vanwege de aanwezige water- en oevervegetaties.

Uiterwaarden langs de Afgedamde Maas

De Struikwaard is een jong natuur(ontwikkelings)gebied, ontstaan als gevolg van de ontgroning ten behoeve van een nieuwe dijk in 1995. Centraal in het gebied liggen twee plassen. De vegetatie van de grotendeels zandige bodem is op veel plaatsen schraal en divers. Langs enkele paddenpoelen wordt de begroeiing laag gehouden. De Struikwaard is vooral van belang voor broedvogels van kleinschalig agrarisch landschap (grasmus, putter en steenuil). Verder is de Struikwaard in beperkte mate van belang voor weidevogels.

De moeraszone langs de Maasdijk is ecologisch waardevol vanwege de aanwezige moerasvogels (kleine karekiet, rietgors). Op de dijk zelf

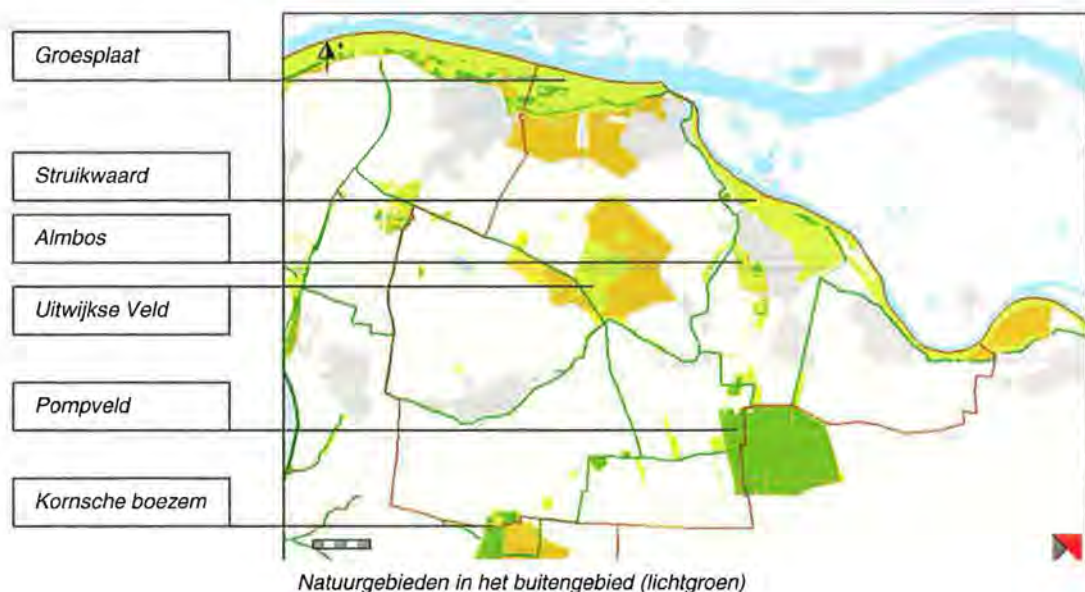
komen waardevolle stroomdalvegetaties voor (geel walstro, kattendoorn). Op het eiland bij de Wilhelminasluis is door een verschrallend beheer een waardevolle graslandvegetatie tot ontwikkeling gekomen. Ook dit gebied is van belang voor diverse moerasvogels.

Kornsche Boezem

Het gedeelte van dit gebied met boezemhooiland dat binnen de gemeente Woudrichem valt is vooral belangrijk voor broedvogels van populierenbossen (blauwborst, wielewaal). Vanwege de bijzondere waarden is dit gebied aangewezen als Natura 2000-gebied. Het grootste deel van dit Natura-2000 gebied ligt in de aangrenzende gemeente Werkendam.

Pompveld

Dit is een kleine polder met een eigen waterhuishouding, bestaande uit moerassen, grienden, bossen en vochtige graslanden. Het grootste deel van het Pompveld ligt in de aangrenzende gemeente Aalburg. In het gebied komen diverse bijzondere amfibie- en vissoorten voor waaronder de bittervoorn en de kamsalamander. In het midden van het Pompveld ligt een eeuwenoude karakteristieke eendenkooi. Vanwege de bijzondere waarden is ook dit natuurgebied aangewezen als Natura 2000-gebied.



De procedure om te komen tot beheerplannen voor de Natura 2000-gebieden Pompveld en Kornsche Boezem is inmiddels gestart door de provincie. De beheerplannen werken de instandhoudingsdoelstellingen die voor beide gebieden geformuleerd zijn verder uit in omvang, ruimte en tijd. Daarnaast geven de beheerplannen aan onder welke

voorwaarden het (mede)gebruik van beide gebieden kan plaatsvinden zonder nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen.

Uitwijkse Veld

Ook dit gebied bestaat uit een complex van grienden, weilanden en akkers waarop griendhout wordt geteeld. Als gevolg van het beheer van het gebied (periodieke kap) is de ecologische betekenis er van echter minder dan die van het Pompveld. De van oudsher aanwezige eendenkooi is verwaarloosd.

Zandwinplassen en wielen

Verspreid in het buitengebied liggen diepe zandwinplassen die een beperkte natuurfunctie hebben als pleisterplaats voor watervogels. De wielen (restanten van dijkdoorbraken) bij Rijswijk en Uppel hebben waardevolle oevervegetaties.



Wijde Alm

Ter hoogte van Waardhuizen is de Alm ruim veertig meter breed en heet hier sinds eeuwen daarom de Wijde Alm. Gedeelten van de Alm, zowel oostelijk als westelijk van Almkerk, zijn in de periode 1998 - 2002 ingericht als ecologische verbindingszone. Er zijn oevers verflauwd, inhammen gegraven, poelen aangelegd en enkele faunapassages onder aangrenzende wegen gerealiseerd.

Almbos

Het Almbos is een bomenrijk gebied langs de Alm. Het bos bestaat voor een deel uit oude hoogstamfruitbomen.

Ook buiten de bovengenoemde natuurgebieden zijn natuurwaarden aanwezig. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om agrarische gebieden die op een aantal plaatsen tevens het leefgebied vormen voor soorten als weidevogels, moerasvogels of amfibieën. Op diverse plaatsen in het buitengebied is daarnaast sprake van waardevolle bomen en boomstructuren, die naast cultuurhistorische en landschappelijke waarden ook ecologische waarde hebben.

3.6 Landbouw

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied schommelt rond de 110. In 1992 was nog sprake van 186 agrarische bedrijven, in 2003 nog van 144 en in 2008 nog 124. Tegelijk met de daling van het aantal bedrijven is de gemiddelde omvang (oppervlakte cultuurgrond en NGE) van de bedrijven toegenomen, waardoor de totale oppervlakte gecultiveerde grond nagenoeg gelijk is gebleven. Ruim 40% van de bedrijven in het buitengebied zijn grondgebonden veehouderijen. Dit is de grootste landbouw tak. Daarnaast zijn ook akkerbouwbedrijven (ruim 25%) en tuinbouwbedrijven (20%) goed vertegenwoordigd. Intensieve veehouderijen zijn er in Woudrichem relatief weinig.

Aantal en type bedrijven

Tabel 1 Aantal bedrijven naar type. Bron CBS (2008)

	2008
Akkerbouw	94
Tuinbouw open grond	30
Tuinbouw onder glas	12
Graasdieren of grasland	76
hokdieren	7
Totaal	124

Veehouderijen

Tabel 2 veestapel naar type agrarisch bedrijf (2008). Bron: CBS

Bedrijven met rundvee, totaal	Bedrijven met overig vee totaal	Bedrijven met varkens, totaal	Bedrijven met kippen, totaal
4 991	23 000	-	139 108

3.7 Recreatie

Voor toeristen en recreanten is het Land van Heusden en Altena, met daarin de gemeente Woudrichem, een aantrekkelijk en samenhangend gebied. Recreatie en toerisme vormen belangrijke sociaal-economische dragers voor de gemeente. Zij kunnen in het landelijk gebied ook bijdragen aan een duurzame exploitatiebasis voor agrarische bedrijven en het behoud van het agrarische cultuurlandschap.

Dagrecreatie

Historie

Het dagrecreatieve aanbod in de gemeente staat met name in relatie tot de historie van de stad Woudrichem en de hier aanwezige vestingwerken die voor een groot deel bewaard zijn gebleven en in de oude staat zijn hersteld. Hieronder ook Fort Giessen dat in het plangebied van het buitengebied valt.



Ook de rest van het buitengebied is aantrekkelijk voor extensief recreatief gebruik zoals wandelen en fietsen.

Fietsen Er zijn diverse routegebonden (bewegwijzerde) fietsroutes. Sinds 2002 heeft het Land van Heusden en Altena een fietsknooppuntensysteem.

Wandelen De aanwezige wandelroutes gaan afwisselend door het polderlandschap en de natuurgebieden, zoals de Kornsche Boezem en de Groesplaat.

- Wandelroute Wiekengang start vanuit Uitwijk door een gebied met weidse rivier- en poldergezichten, doorsneden door lange rechte wegen en dijken, grote boerderijen en de dorpen Sleeuwijk, Rijswijk, Giessen en Woudrichem.

Waterrecreatie



De passantensteiger voor Woudrichem

Ook de oever- en waterrecreatie zijn een belangrijke vorm van dagrecreatie. Vooral de Afgedamde Maas en de Boven-Merwede vervullen een belangrijke functie voor de watersport. De rivieren rondom het Land van Heusden en Altena maken het mogelijk dat een 'rondje Altena' gevaren kan worden. In het gebied ten oosten van de A27 kan de schitterende kanoroute 'Rondje Almkerk' worden gevaren.

Daarnaast vindt op meerdere plaatsen oeverrecreatie plaats (zwemmen, surfen etc.) plaats en wordt er op / aan de Afgedamde Maas veel gevisst. Ten oosten van Almkerk ligt tot slot golfpark Almkreek met plannen voor uitbreiding (plan Werthuyzen).

Woudrichem beschikt over een passantensteiger, een jachthaven en een passantenhaven. Aan de passantensteiger kan afgemeerd worden maar overnachten is niet toegestaan.



Jachthaven watersportvereniging

Passanten kiezen veelal voor de haven van watersportvereniging Woudrichem. De invaart is aan de Afgedamde Maas. De haven ligt in feite in de oude vestinggracht en is zeer beschut.

De andere haven is de gemeentelijke passantenhaven aan het eind van de historische haven. Deze bestaat uit een drijvende steiger. De invaart is waar de Afgedamde Maas overgaat in de Waal/Merwede.



Gemeentelijke passantenhaven

Verblijfsrecreatie

In het buitengebied is het verblijfsrecreatieve aanbod niet erg groot: er zijn slechts twee campings: De Mosterdpot in Woudrichem en De Hoge Waard in Andel (Hoge Maasdijk). Verder zijn er twee minicampings; 't Waike te Andel en 't Hulp gat in Uppel/ Almkerk.

Regionale ontsluiting



3.8 Infrastructuur

De gemeente Woudrichem is goed ontsloten door een hiërarchisch netwerk van wegen. Direct ten westen van het grondgebied van de gemeente ligt de snelweg A27 welke Breda en Gorinchem met elkaar verbindt. Secundaire provinciale wegen lopen voornamelijk in oost-west richting door de gemeente, namelijk de N322 (Doornsweg- Almweg-Afsluitdijk) en de N267 (Provinciale weg Oost). De eerste verbindt de A27 en de A2, de tweede sluit aan op de A59.

De Merwedeburg loopt bij Gorinchem over de Boven Merwede. Vrijwel dagelijks staan op deze dubbele boogbrug lange files. Er zijn plannen voor verbreding van de brug om de doorstroming van het verkeer op de A15 en A27 moet verbeteren.

Waterwegen

De gemeente ligt aan enkele belangrijke waterwegen. In het oosten wordt de gemeente begrensd door de Afgedamde Maas. De Afgedamde Maas is een oude tak van de rivier de Maas. Hij begint als een dode riviertak ten westen van Well en eindigt bij Woudrichem op de plek waar de Waal overgaat in de Boven-Merwede. De Boven-Merwede is dan ook de noordelijke plangrens. Het Duinwaterbedrijf Zuid-Holland (DZH) pompt drinkwater voor zo'n 530.000 huishoudens uit de Afgedamde Maas. Tegenwoordig vormt de Boven-Merwede de grens tussen Zuid-Holland en Noord-Brabant. Deze rivier is onderdeel van de hoofdtransportas Antwerpen-Rotterdam-Duitsland en wordt intensief en met hoge snelheden bevaren door de beroepsscheepvaart. Door de breedte van de rivier blijft er voldoende ruimte over voor recreatievaart.



Openbaar vervoer

Woudrichem wordt ontsloten per openbaar vervoer, namelijk door:

- Eén streeklijn-dienst (route station N.S. te 's-Hertogenbosch tot het station te Gorinchem).
- Buurtbusroutes:

- van Waalwijk naar Woudrichem via Almkerk;
 - van Hank naar Gorinchem via Almkerk;
 - van Raamsdonkveer, via Hank en Nieuwendijk naar Almkerk;
 - van Almkerk, via Andel en Poederoijen naar Zaltbommel.
- Behalve van de streek- en de buurtbussen kan gebruik worden gemaakt van de Belbus.
 - Vanuit Gorinchem varen dagelijks veerponten heen en weer over de Merwede naar Sleeuwijk en Woudrichem. In de zomermaanden doet de veerdienst ook Slot Loevestein en Fort Vuren aan.

3.9 Overige functies

Verspreid over het buitengebied komt een aantal kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfjes voor. De meeste bedrijven zijn (oorspronkelijk) gevestigd op een locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Ook zijn er bedrijven aan huis, zoals een timmerwerkplaats, overslagbedrijven en een autodemontagebedrijf. Aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals hoveniersbedrijven en loonbedrijven, zijn er navenant weinig (vergeleken met andersoortige, niet aan het buitengebied gebonden bedrijven).

Toch zijn er ook een groot aantal grotere niet aan het buitengebied gebonden bedrijven waarvan de uitstraling op de omgeving in een aantal gevallen behoorlijk groot is.

Een en ander wordt verduidelijkt in onderstaande tabel, met een uitsplitsing van het type bedrijven voor de gehele gemeente (inclusief kernen).

Opvallend is de sterke toename in korte tijd van het aantal bedrijven in de gezondheids- en welzijnszorg en horeca.

Onderwerpen	1-1- 2007	1-1- 2008
Totaal vestigingen (totale gemeente)	1755	1820
A/B Landbouw, jacht, bosbouw, visserij	875	910
C/D/E Nijverheid (excl. Bouw)	160	150
F Bouwnijverheid	5	5
50 Handel en rep. van motorrijtuigen	0	0
51 Groothandel en handelsbemiddeling	70	65
52 Detailhandel (incl. reparatie)	0	0
H Horeca	120	135
I Vervoer, opslag en communicatie	185	180
J Financiële instellingen	25	30
K Verhuur en zakelijke dienstverlening	45	45

L/M Openbaar bestuur, onderwijs	15	20
N Gezondheids- en welzijnszorg	165	185
O Cultuur, recreatie en ov. dienstverl.	0	0

De bedrijven aan huis betreffen voor een deel dezelfde typen bedrijven als hiervoor zijn opgesomd, maar hebben door de beperkte omvang een veel minder grote impact op de omgeving. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalig ambachtelijke bedrijfjes aan huis (klussenbedrijf, schildersbedrijf), handelaren of schoonheidsspecialisten.

Burgerwoningen

De burgerwoningen zijn praktisch allen vrijstaand gebouwd met hier en daar twee woningen onder één kap.

4 GEBIEDSVISIE

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het beleid voor de toekomst. Hoofdstuk 5 geeft themagewijs een nadere uitwerking van dit beleid. In het Bestemmingsplan klinkt het beleid van hogere overheden duidelijk door. De Structuurvisie Plus en de Landschapsvisie Land van Heusden en Altena vormen in het bijzonder een onderbouwing voor het bestemmingsplanbeleid.

In paragraaf 2 van dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier deze visie doorklinkt in het streefbeeld. De integrale visie geeft de kaders van de (on)mogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt; het is de onderbouwing voor de regels.

In paragraaf 3 wordt uiteen gezet hoe de gemaakte keuzes doorwerken in de gegeven (gebieds)bestemmingen.

4.1 StructuurvisiePlus

De gemeenten Woudrichem, Aalburg, Werkendam én het waterschap Alm en Biesbosch hebben (in 2004) samen de *StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena* opgesteld. Belangrijke redenen voor het opstellen van een gezamenlijke structuurvisie waren een aantal knelpunten in de drie gemeenten welke niet afzonderlijk konden worden opgelost: het waterbeheer, de behoefte aan ruimte voor bedrijven, het woningaanbod en de verkeerssituatie langs de A27.

De toekomstvisie is gericht op twee doelen:

1. De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;

In het duurzame ruimtelijke structuurbeeld is de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit in de gemeente beschreven. Deze bestaat uit de rust, de kleinschaligheid en de openheid. Deze vormen het 'goud' van het gebied. Het imago van openheid, natuur en cultuurhistorie is sturend voor nieuwe ontwikkelingen. Gebieden en elementen met landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden verdienen bescherming.

2. Inpassen nieuwe programma's (op het gebied van wonen, werken, infrastructuur en water)

De ruimtevragende programma's zijn vertaald in een aantal doelstellingen. Voor het buitengebied zijn de doelstellingen *Vernieuwing Landelijk Gebied* en *Ruimte voor de rivier* relevant.

Bij de **vernieuwing van het landelijk gebied** blijven de agrariërs het gebruik bepalen. Naast het behouden en versterken van de agrarische hoofdfunctie gelden voor het landelijk gebied drie nevendoelen:

- kwaliteit van natuur en landschap;
- creëren van mogelijkheden voor tijdelijke regionale waterberging;
- een toeristisch recreatieve impuls.

Doel is een verbreding van de agrarische bedrijfsvoering met maatschappelijke doelen zoals een bijdrage aan duurzame watersystemen en het vergroten van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteit. De katalysator voor deze versterking en verbreding van de plattelandseconomie is een mogelijke agrarische herinrichting waarbij ook extensivering en bedrijfsvergroting mogelijke doelen zijn.

Landgoedontwikkeling kan als middel voor versterking van de kwaliteiten van landschap en natuur worden ingezet.

De Alm wordt een zelfstandige afwateringseenheid en vormt een verbindingzone tussen de natuurgebieden Uitwijkse Veld, Pompveld, Kornsche Boezem en Biesbosch.

In het kader van Beleidslijn Grote Rivieren kan in de lage komgebieden tijdelijk opvang van polderwater worden gerealiseerd. Dit wordt noodzakelijk omdat in sommige winterperioden (naar verwachting eens in de vijf jaar) het uitslaan van polderwater een te groot bezwaar zal vormen voor het te hoge rivierpeil. In de tijdelijke bergingsgebieden moet het mogelijk zijn de pieken van het polderwater, veroorzaakt door neerslag, te bufferen. Het verdient de voorkeur om de bergingsfunctie compact te realiseren zodat het niet nodig is om maatregelen te nemen.

In bijlage 3 is de visiekaart van de StructuurvisiePlus opgenomen.

Regionale Nota Economisch beleid Land van Heusden en Altena

Samen met de gemeenten Aalburg en Werkendam heeft de gemeente in 2008 een visie gemaakt op de toekomstige economische ontwikkeling (tot 2020). De visie is uitgewerkt in een economisch actieprogramma.

De visie geeft een aantal voor het buitengebied relevante beleidsrichtingen aan. Concreet gaat het daarbij om:

- het geven van ontwikkelingsruimte voor bedrijven (zowel bestaande agrarische bedrijven als nieuwe economische activiteiten in vrijkomende agrarische gebouwen). Bij de ontwikkelingsmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij de andere beleidsdocumenten waaronder het Gebiedsplan Wijde Biesbosch. Daarnaast worden afspraken gemaakt over kavelruil tussen grondeigenaren.
- intensiveren van extensieve recreatie en toerisme. Bij de ontwikkeling van de recreatieve sector wordt gekozen voor clustering van kleinschalige verblijfslocaties. De toeristisch recreatieve voorzieningen versterken elkaar, zijn samenhangend en liggen op korte afstand van elkaar. Met de ontwikkeling van de sector krijgt ook de horeca een impuls. In het buitengebied zijn enkele initiatieven gekoppeld aan minicampings en natuurboerderijen.

4.2 Landschapvisie Land van Heusden en Altena

In deze visie (vastgesteld in oktober 2008) is aangegeven:

- waar en op welke wijze bestaande landschapskwaliteiten gehandhaafd moeten worden;
- in welke richting deze kwaliteiten zich kunnen ontwikkelen en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

Belangrijke input voor de Landschapsvisie zijn de (voormalige) Landschapsbeleidsplannen uit 1993 (Werkendam) en 1995 (Woudrichem en Aalburg) van de betrokken gemeenten. Deze plannen zijn geactualiseerd door het verwerken van het recente beleid van rijk en provincie. In bijlage 4 is de visiekaart van de Landschapsvisie opgenomen.

Als kenmerkende landschaps- en natuurelementen in het buitengebied van Woudrichem die versterkt en behouden moeten blijven, noemt de visie:

- o bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden (conform het Natuurgebiedsplan Provincie Brabant);
- o versterking van de leefgebieden van amfibieën, weidevogels en moerasvogels (conform provinciaal ruimtelijk beleid);
- o behoud van de oude dijken met verspreide lintbebouwing / het versterken van de gebiedseigen bebouwing en beplanting;
- o behoud van de openheid;
- o behoud en versterking groen-blauwe dooradering en streven naar verdere verdichting;
- o behoud en versterking wegbeplanting;
- o landschappelijk en/of ecologisch te versterken lijnvormige structuren.



Huisterp bij Uppelse Hoek



Open agrarisch landschap bij Oudendijk

4.3 Vertaling streefbeeld naar gebiedsbestemmingen

De functies landbouw, natuur en landschap vormen de grondslag voor de gebiedsbestemmingen in het bestemmingsplan. Het karakter van deze functies is niet gelijk: landbouw en natuur zijn gekoppeld aan bepaalde gebieden, het landschap is overal. Het landschap weerspiegelt de ontginningsgeschiedenis c.q. wijze waarop mens en natuur met elkaar omgaan. Een ingewikkeld samenspel, dat in ons land verschillende waardevolle cultuurlandschappen heeft opgeleverd. Ook op de schaal van Woudrichem is dit het geval.

Vanwege de wisselwerking tussen landbouw, natuur en het landschap én vanwege het grote belang dat de gemeente (en de hogere overheden) hecht aan de instandhouding van het cultuurlandschap geldt voor het bestemmingsplan het volgende algemene en overkoepelende beleidsuitgangspunt:

"Behoud en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen met de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals beschreven in hoofdstuk 2 én het waarborgen van de dynamiek daarbinnen".

Waar nodig wordt ingezet op een scheiding van de functies landbouw en natuur. Dit vanwege de spanningen die er zijn tussen de productiefunctie landbouw (met de bijbehorende schaalvergroting en intensivering) en de kwetsbare natuurfunctie. In de agrarische gebieden worden zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd aan de landbouw, in de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur kan de natuur zich verder ontwikkelen.

Waar mogelijk wordt ook gekozen voor verweving van functies landbouw en natuur. Dit omdat ontwikkelingen in de landbouw enerzijds en de natuur (en landschap) anderzijds elkaar ook kunnen versterken. Zo is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Ook verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en agrarisch natuurbeheer kunnen een gunstig effect hebben op natuur en landschap.

De provinciale Paraplunota, het Gebiedsplan Wijde Biesbosch en de StructuurvisiePlus vormen samen met de vigerende bestemmingsplannen de basis voor het voorliggend Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem. Dit betekent dat dit bestemmingsplan grotendeels een directe doorvertaling van reeds bestaand ruimtelijk beleid bevat. Ondanks dat enkele bestemmingsbenamingen zijn gewijzigd, zijn de doelstellingen gelijk, danwel vergelijkbaar met het vorige bestemmingsplan.

De toekenning van de gebiedsbestemmingen is allereerst gebaseerd op de gebiedszonering uit de provinciale Paraplunota, waarin het provinciale grondgebied is onderverdeeld in een agrarische (AHS) en een groene hoofdstructuur (GHS), die beiden nog verder zijn onderscheiden in subcategorieën. De doorvertaling van deze provinciale zonering is in onderstaande tabel weergegeven.

Zonering paraplunota	Subcategorisering paraplunota	Vertaling in dit bestemmingsplan
GHS-natuur	Natuurparel	<i>Natuur</i> (indien reeds bestaand natuurgebied danwel reeds verworven door een natuurbeherende organisatie) met de dubbelbestemming 'Waarde-beschermingszone natte natuurparel'
GHS-natuur	Overig	<i>Natuur</i> (indien reeds bestaand natuurgebied danwel reeds verworven door een natuurbeherende organisatie); <i>Bos</i> (multifunctionele) bosgebieden van enige omvang) (indien reeds bestaand natuurgebied danwel reeds verworven door een natuurbeherende organisatie) <u>Voor zover niet verworven door een natuurbeherende organisatie:</u> <i>Agrarisch met waarden met de</i>

		nadere aanduiding '<i>specifieke vorm van agrarisch met waarden – moeras</i>' of <i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – griendcultuur'</i>
GHS-natuur	Ecologische verbindingzones	<i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';</i>
GHS-landbouw	Kwetsbare soorten	- <i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-kwetsbare soorten'</i> - <i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning openheid' (noordwesten plangebied);</i> - <i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – griendcultuur'</i>
GHS-landbouw	Leefgebied struweelvogels	<i>Agrarisch met waarden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-struweelvogels' (westelijk van Uitwijkse Veld);</i>
	Natuurontwikkelingsgebied	Niet in Woudrichem van toepassing
AHS-landschap	Leefgebied das	Niet in Woudrichem van toepassing
AHS-landschap	RNLE	Niet in Woudrichem van toepassing
AHS-landschap	Waterpotentiegebied	Niet in Woudrichem van toepassing
AHS-landbouw		<i>Agrarisch met de nadere aanduiding 'wro-zone aanlegvergunning – kleinschalig landschap';</i> <i>Agrarisch met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning openheid';</i>

		<i>Natuur of Bos</i> (indien reeds bestaand natuur- of bosgebied danwel reeds verworven door een natuurbeherende organisatie). Dit zijn gebieden welke vigerend als zodanig bestemd waren; <i>Agrarisch met de dubbelbestemming 'Waarde- beschermingszone natte natuurparel' (beschermingszone rondom de natuurparel)</i>
--	--	---

Op navolgende pagina's worden de afzonderlijke gebiedsbestemmingen, nader toegelicht.

Natuur (N)

De in het streekplan aangegeven natuurparels, die reeds zijn bestemd als natuurgebied of als zodanig worden beheerd, zijn bestemd als 'Natuur'. Dit betreft Het Pompveld en de Kornsche Boezem. Deze gebieden hebben bijzondere natuurwaarden of potenties daarvoor vanwege specifieke omstandigheden van bodem en of (grond)water. Het beleid zal hier zoveel mogelijk gericht worden op behoud en herstel van de natuurlijke waarden.

De gronden die als een beschermingszone van 500 meter rondom de natuurparels liggen en die in agrarisch gebruik zijn, hebben de dubbelbestemming Waarde- beschermingszone natte natuurparel'.

Voor de overige gebieden die bestemd zijn als natuur (GHS-natuur of daarbuiten) is aangesloten op de bestemming in het vigerend bestemmingsplan uit 1997.

Ecologische verbindingzones, welke nog niet gerealiseerd zijn, zijn aangegeven met een wijzigingsbevoegdheid naar natuur aan weerszijden 100 meter van het hart van de zone (wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone).

Bos (BO)

De multifunctionele bosgebieden en houtopstanden die als zodanig bestemd waren in het vigerend bestemmingsplan uit 1997 hebben zoveel mogelijk de vigerende bestemming behouden, tenzij sprake was van

tussentijds verstrengde natuurdoelstellingen, waardoor het multifunctionele karakter van het bos niet meer van toepassing kan zijn. De gebieden bestemd als "Bos" betreffen bosgebieden en houtopstanden, waarvan de aanwezige natuurwaarden minder kwetsbaar zijn dan in de gebieden met bestemming "Natuur".

Agrarisch met waarden (AW)

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens volgens het provinciaal ruimtelijk beleid landschappelijke en/ of ecologische waarden bezitten, zijn bestemd als '*Agrarisch met waarden*'.

Binnen deze bestemming dient het agrarisch gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige natuur- of landschapswaarden. De aanwezige waarden maken het *agrarisch hoofdgebruik* echter niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden zal middels een aantal gebruiksverboden en een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd worden.

De betreffende gronden met de bestemming AW zijn –waar van toepassing in het provinciale GHS-beleid- conform de GHS-zonering specifiek als volgt aangeduid:

- '*specifieke vorm van agrarisch met waarden-kwetsbare soorten*'. Het beleid is hier gericht behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. De natuurwaarden betreffen: de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).
- '*specifieke vorm van agrarisch met waarden-struweelvogels*' (westelijk van Uitwijkse Veld). Het beleid is hier gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van struweelvogels (struwelen, houtopstanden). Dit houdt in dat gestreefd wordt naar bescherming van de ruimtelijke verscheidenheid van houtopstanden, bosperceeltjes en open natuur- en landbouwgebieden, waardoor het een aantrekkelijk leefgebied voor struweelvogels is.

Daarnaast is binnen de bestemming AW onderscheid gemaakt naar bescherming van twee andere specifieke waarden:

- *'specifieke vorm van agrarisch met waarden – moeras'*: het gebied de Struikwaard is het leefgebied van moerasvogels en moerasvegetaties'. De gemeente acht het hier wenselijk om aan een (agrarisch) gebied met natuurwaarden specifiek bescherming te bieden. Dit gaat om een gebied binnen de GHS-natuur dat in het vigerend plan was aangeduid als 'moeras'. Het beleid is hier gericht op de instandhouding van de moerasbiotoop en bescherming van de daaraan verbonden plant- en diersoorten. Voor zover de percelen binnen dit gebied niet als natuur zijn bestemd is de regeling voor dit waardevolle moerasgebied en –vegetatie, met daaraan verbonden het kleinschalig landschap en verblijfsgebied van vogels, gehandhaafd.
- *'specifieke vorm van agrarisch met waarden – griendcultuur'*: het betreft het gebied Uitwijkse Veld. Voor deze specifieke aanduiding is gekozen vanwege de bijzondere en waardevolle griendcultuur. Het beleid is hier gericht op exploitatie van de grienden. Gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarde van de eeuwenoude griendcultuur, welke resulteert in een dynamisch landschappelijk mozaïek van afwisselend grienden en open agrarische percelen.

Agrarisch (A)

De gronden die deel uitmaken van de Agrarische hoofdstructuur (AHS), in gebruik zijn t.b.v. de agrarisch productie zijn bestemd als 'Agrarisch'. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

Ondanks de geringe ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de als Agrarisch bestemde gebieden acht de gemeente het wenselijk om twee landschappelijke waarden bescherming te bieden.

Deze landschappelijke waarden volgen uit het vigerend plan. De regeling in voorliggend bestemmingsplan is derhalve op dit vigerend plan afgestemd.

Het betreft de volgende twee waarden:

- *Openheid*. Het beleid in de open komgebieden is gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten.

- *Kleinschalig landschap* met reliëf van de stroomruggen. Het beleid is hier gericht op behoud van het kleinschalig landschap. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.

Cultuurhistorische elementen

De volgende waardevolle cultuurhistorische elementen krijgen een specifieke aanduiding of dubbelbestemming:

- Oude dijken (inclusief een zone aan weerszijden van Kornsche dijk);
- Oude molens;
- Fort Giessen;
- Slot Rijswijk;
- Wilhelminasluis in Andel;
- Eendenkooi Pompveld;
- Altena's heuvel in Almkerk;
- Archeologisch waardevolle gebieden.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het behoud van deze elementen. Ook op grond van het geldende bestemmingsplan worden ze beschermd.

4.4 Aanlegvergunningen

De opgenomen gebiedsbestemmingen en nadere aanduidingen zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze specifieke waarden, zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren. De geschetste zonering van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Een voor de realisering van het ruimtelijk beleid belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied is het aanlegvergunningstelsel. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in 'Agrarisch met waarden'.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgegeven door het college van Burgemeester en Wethouders voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan een ter zake deskundige worden gehoord.

Aanlegvergunningen worden opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

- a. ecologische en natuurwaarden
- b. landschappelijke waarden
- c. waterhuishoudkundige situatie;
- d. landschapselementen;
- e. archeologisch waardevolle gebieden;
- f. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;

Afwegingskader

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

Waarden en criteria

De geschetste zonering van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Deze regels worden afgestemd op de aanwezige aangeduide waarden. Waar het gaat om de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de waardevolle cultuurhistorische elementen betekent dit dat een aanlegvergunning gevraagd wordt voor bepaalde werkzaamheden in bepaalde gebieden. Zie navolgend schema:

Gronden	a	b	c	d	e	f	g	h
Bestemming A of AW (tenzij anders)	+	+						
Open gebied	+	+				+		
Kleinschalig landschap met reliëf	x	x	+	+	+	+	x	+
Leefgebied kwetsbare soorten	+	+	+		+		+	
Leefgebied struweelvogels	+	+	+		+	+	+	
Griendcultuur	+	+					+	++
Moerasgebied	x	x		+	x	x	+	
cultuurhistorisch waardevolle elementen	x	x		+	x	+	x	
natuurgebieden	+	+	x	+	x	+	+	
archeologie, vastgestelde waarden	+	x	+	+	+	x	x	
archeologie, verwachte waarden	+	+			+	+	+	

- a. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- b. aanbrengen van (infrastructurele) ondergronds leidingen;
- c. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- d. het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;
- e. aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter);
- g. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- h. het vellen of rooien van houtgewas

leeg vakje = werkzaamheid bij recht toegestaan.

+

= aanlegvergunning van toepassing;

x

= verbod;

++

= uitzondering (voor griendcultuur:) deze werkzaamheid is

niet vergunningplichtig als het normaal onderhoud en/of

landschapsbeheer betreft, waaronder in ieder geval wordt begrepen: het

rooien van grienden ter plaatse van de aanduiding (saw-gri) mits

tegelijktijd een perceel van vergelijkbare grootte wordt ingericht als

griend.

Opgemerkt wordt dat voor het kappen van zeer waardevolle bomen de Bomenverordening ook voorziet.

Op de regels ten aanzien van het bouwen wordt in de volgende hoofdstukken nader ingegaan.

5 REGELING GEBIEDSBESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk worden de verschillende waarden en kwaliteiten van het buitengebied van Woudrichem nader beschreven en worden de bijbehorende planregelingen en regels toegelicht. Deze waarden zijn mede bepalend voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De aspecten water en milieu worden respectievelijk in hoofdstuk 5 en 6 behandeld.

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Als het gaat om archeologische waarden wordt onderscheid gemaakt in vastgestelde waarden en verwachte waarden. Bij vastgestelde waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om aangetroffen sporen van bewoning (zie de kaart in hoofdstuk 3). Een voorbeeld is de Altena's heuvel in Almkerk.

Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest voor bewoning of anderszins gebruik, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond. In de gemeente Woudrichem vallen deze gebieden grotendeels samen met de aanwezige oude stroomruggen. Daarnaast kunnen bepaalde cultuurhistorische elementen (bijvoorbeeld dijken en terpen) een indicatie geven dat er archeologische waarden in de ondergrond verwacht kunnen worden. Gronden met een lage indicatie hoeven dus niet vrij van waarden te zijn.

Wettelijk kader

In de Nota Belvédère is het Rijksbeleid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. In navolging van het verdrag van Malta en de Nota Belvédère geeft de provincie in de Paraplunota aan dat het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Hierbij geldt het principe: 'de verstoorder betaalt'. Dit betekent dat bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen die verstorend kunnen werken bij wet is geregeld dat vooraf onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden dient te worden gedaan. Het verdrag van Malta is in Nederlandse wetgeving ingepast in de Monumentenwet 1988 d.m.v. de *Wet op de archeologische monumentenzorg*.

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied tal van restanten van inmiddels verdwenen beschavingen (zie hoofdstuk 3). Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders ook beschermd te worden.

Zowel de aangetoonde als verwachte archeologische waarden zijn terug te vinden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is bezig deze cultuurhistorische waardenkaart op gemeentelijk niveau te detailleren. Dit betekent dus dat met name de kennis van bekende archeologische waarden en de verwachting op (nog onbekende) archeologische waarden beter in kaart zal worden gebracht. Daarnaast zal een gemeentelijke archeologische beleidskaart worden opgesteld. Op basis van deze kaart kunnen eisen worden gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. Vooralsnog (tot het moment van vaststelling van de gemeentelijke beleidskaart) geldt de landelijk bepaalde grens dat archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Regeling in het bestemmingsplan

Vastgestelde waarden

De gebieden waar archeologische vondsten zijn gedaan (vindplaatsen en archeologische monumenten), dienen ook een planologische bescherming te krijgen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen, waarin werkzaamheden die (diepe) grondwerkzaamheden (> 30 cm beneden maaiveld) met zich meebrengen aanlegvergunningplichtig zijn.

De betreffende gebieden zijn aangeduid met de dubbelbestemming '*Waarde- Archeologie waardevol gebied*'.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een ontheffing of aanlegvergunning benodigd is.

Voor bodemingrepen op wettelijke beschermde monumenten is een vergunning nodig van de minister van cultuur (OCW). De minister heeft hiertoe de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als bevoegd gezag.

Verwachte archeologische waarden

Een dubbelbestemming '*Waarde-Archeologie aandachtsgebied*' regelt dat onderzoek dient te worden verricht bij het oprichten van bebouwing. Bouwblokken zijn uitgezonderd voor deze onderzoeksplicht, omdat deze gronden veelal al geroerd zijn.

Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid.

Bij het voorbereiden van verstorende plannen dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 0, wordt door middel van het aangeven van te beschermen gebieden, gewaarborgd.

Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een ontheffingsprocedure voor bouwen. Uitzondering geldt voor activiteiten zoals verhardingen, afgravingen, ontginningen, egaliseren en ophogingen, waarvan de omvang van de activiteiten minder dan 100 m² bedraagt danwel het grondwerkzaamheden betreft van minder dan 30 cm diep. Voor deze oppervlakte is aansluiting gezocht op de Monumentenwet. Verder geldt binnen de dubbelbestemming het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering als uitzondering op de onderzoeksplicht.

Cultuurhistorische landschappelijke waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. Dit geldt voor de historisch-landschappelijke vlakken en lijnen met hoge en zeer hoge waarde.

De Paraplunota geeft aan dat in deze gebieden in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De in hoofdstuk 3 (paragraaf 0) omschreven hoge en zeer hoge waarden (zie cultuurhistorische waardenkaart) worden beschermd middels het aanlegvergunningstelsel waarin ook de cultuurhistorische waarden, zoals verkavelingspatroon, houtsingels en kleinschalig reliëf, beschermd worden.

De toetsing voor de aanlegvergunning moet in voorkomend geval ook plaatsvinden op het aspect cultuurhistorie, waarmee gericht wordt op behoud van de cultuurhistorische waarden, waarbij steeds een afweging dient plaats te vinden met andere belangen. Afhankelijk van de specifieke waarde betekent dit dat een aanlegvergunningstelsel geldt voor werkzaamheden zoals het dempen of juist graven of vergraven van sloten, greppels e.d. die bepalend zijn voor de verkavelingstructuur, of het verwijderen van houtopstanden en/of perceelsrandbeplantingen of vergraven en egaliseren van de bodem.

Voor sommige waarden kan ter bescherming van de waarden worden volstaan met een op het gebruik gerichte bestemming, zoals in het geval van wegen/ dijken (bestemming verkeer).

Belvédère gebied

De gemeente maakt onderdeel uit van het Belvédère-gebied de Bommelerwaard. De cultuurhistorische identiteit wordt gedragen door de landschapsstructuren oeverwal, uiterwaard, komgrond en bijbehorende structurerende elementen als dijken, wielen en wateringen. Opgenomen regelingen in het bestemmingsplan dienen ter bescherming en ter ontwikkeling van deze waarden.

Cultuurhistorische gebouwen en objecten

In het gebied komen op verschillende plaatsen meer specifieke cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied. Het betreft met name bijzondere gebouwen. Deze monumenten en cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden zijn in de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd.

In het buitengebied van Woudrichem bevinden zich Rijksmonumenten. Dit betreft onderhavige panden:

- PM lijst

Daarnaast bevinden zich in het buitengebied gemeentelijke monumenten, te weten:

- PM lijst

Tenslotte liggen er verspreid in het gebied cultuurhistorische waardevolle panden, die niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst zijn opgenomen, maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst.

Regeling bestemmingsplan

Voor alle in de bijlage bij de regels opgenomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (inclusief monumenten) geldt dat slopen niet is toegestaan. Indien het voor het behoud van het pand noodzakelijk is, kan de gebruikswaarde van het pand worden vergroot door het toestaan van gebruik als woning dan wel woningsplitsing.

5.2 Natuurwaarden

De belangrijkste natuurwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 3.

Het gemeentelijk natuurbeleid richt zich op behoud en herstel van natuurlijke, aardkundige en hydrologische waarden, al dan niet in combinatie met extensief recreatief medegebruik.

Ecologisch gezien is het van belang een samenhangende ecologische structuur te realiseren. De delen, die ecologisch van structureel belang zijn, dienen zich voor lange tijd op een zo natuurlijk mogelijke wijze te kunnen ontwikkelen. Om de ecologische kwaliteiten van het gebied te

waarborgen gaat het niet alleen om behoud van bestaande natuurwaarden, maar ook om ontwikkeling van bestaande en potentiële leefgebieden en aanleg van ecologische verbindingzones tussen deze leefgebieden.

Door deze verbindingzones kan versnippering en isolatie worden verminderd en onderlinge uitwisseling van populaties plaatsvinden, waardoor de stabiliteit wordt vergroot.

Bestaande waarden

Regeling bestemmingsplan

De in hoofdstuk 3 omschreven bestaande bos- en natuurgebieden worden planologisch beschermd, waarbij conform de Paraplunota onderscheid is gemaakt in natuurparels en overige bos- en natuurgebieden. Voor zover deze gebieden nog niet functioneren als natuur- of bosgebied maar al wel zijn aangekocht, zal inrichting ervan hier binnen afzienbare tijd plaatsvinden.

De Kornsche Boezem en Het Pompeveld zijn in de Paraplunota specifiek aangeduid als 'Waarde-Beschermingszone natte natuurparel' en derhalve in het bestemmingsplan bestemd als '*Natuur*'. Rondom deze gebieden is tevens de dubbelbestemming "*beschermingszone natte natuurparel*" opgenomen, aangezien het natte gebieden betreft, waar een specifiek op de hydrologische situatie afgestemd beschermingsregime zal gelden, zie verder hoofdstuk 7.

Het beleid voor alle natuurgebieden is gericht op behoud en versterking van de bestaande ecologische en landschappelijk waarden. Naast de bescherming van de natuurwaarden zal in de bosgebieden recreatief medegebruik een belangrijke nevenfunctie vormen. Bouwen is uitgesloten, behoudens kleinschalige voorzieningen voor het recreatief medegebruik (b.v. schuilhutten).

Dit leidt voor een groot aantal werkzaamheden tot gebruiksverboden en aanlegvergunningen. Het aanlegvergunningstelsel mag geen belemmering vormen voor het normale bos- en natuurbeheer. Voor zover sprake is van cultuurhistorische waarden, zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

Activiteiten die leiden tot een verlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden zijn binnen de natuurbestemming niet toegestaan. Zo zijn nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven binnen deze bestemming uitgesloten. Wel is extensief recreatief medegebruik toegestaan in de vorm van wandelen, fietsen, picknicken en dergelijke. Bouwen is in de natuurgebieden uitgesloten behoudens kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik.

Nieuwe natuur

Te ontwikkelen nieuwe natuur

De gebieden die behoren tot de GHS-natuur maar die nog in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een nadere aanduiding. Het gaat om gronden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-moeras' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-griendcultuur'. Voor deze gebieden wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die omzetting van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming mogelijk maakt. Deze wijziging kan slechts worden toegepast, indien de gronden zijn verworven of op basis van vrijwilligheid. Bij natuurontwikkeling gaat het om ontwikkelingen die het bestemmingsplan weliswaar kan ondersteunen, maar niet kan afdwingen. Afdwingen zou onwenselijk zijn; natuurontwikkeling is in principe een zaak van overleg en harmonie, waarbij vrijwilligheid en financiële tegemoetkoming centraal staan. Voor deze gebieden zijn bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden leidend voor gebruik en beheer. Voorkomen moet worden dat er ontwikkelingen plaats vinden die (toekomstige) realisatie onmogelijk maken of ernstig belemmeren.

Ecologische verbindingzones

Om de verbindingen tussen de natuurgebieden in stand te houden wordt gestreefd naar het versterken van bestaande ecologische verbanden en het zoeken naar mogelijkheden voor het opheffen van ecologische barrières. Ecologische verbindingzones moeten migratie en uitwisseling van planten en diersoorten tussen natuur- en bosgebieden mogelijk maken. Het gebruik als ecologische verbindingzone is veelal niet de enige functie van een gebied. In het algemeen zullen delen van de verbindingzones in landbouwkundig gebruik blijven. Ecologische verbindingzones bestaan veelal uit langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen. De ecologische verbindingzones kunnen ook echter bestaan uit een reeks van kleine landschapselementen (stapstenen) zoals bosjes, struwelen, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingzones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.

Voor de gronden, die in de nabijheid zijn gelegen van de op de plankaart aangeduide 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone', geldt een wijzigingsbevoegdheid naar natuur (voor 2,5 ha per strekkende km). Op deze wijze kunnen de betreffende gronden na verwerving (op vrijwillige basis) voor natuurdoeleinden specifiek voor de natuur worden ingericht.

Robuuste ecologische verbinding

Nieuwe Hollandse Waterlinie; Inclusief EHS Pompeveld en Beek- en kreekherstel

Het Ministerie van LNV heeft in het natuurbeleid de navolgende doelstelling vastgelegd: het behouden en ontwikkelen van een netwerk

van natuurgebieden, de ecologische hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden worden met elkaar verbonden door ecologische verbindingzones (EVZ). Voor het vergroten en verbinden van grote eenheden natuur zijn de robuuste ecologische verbindingzones (REVZ).

Eén van deze REVZ's bevindt zich in de gemeente en overlapt deels het Nationaal Landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie (REVZ NHW). Deze verbindt grote natuurgebieden als Biesbosch, Vechtplassen en Naardermeer met elkaar door wateren als het krekensstelsel, Lek en Vecht.

Aanvullend op het bestaande natuurbeleid heeft het rijk financiële middelen beschikbaar gesteld voor de aankoop van 400 hectare, waarvan 100 hectare in de provincie Noord-Brabant, in het kader van de realisatie van de Robuuste Ecologische Verbindingszone Nieuw Hollandse Waterlinie (REVZ-NHW).

In september 2005 heeft er een werkbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de belangrijkste betrokken partijen hun visie op het gebied gegeven hebben. De uitkomst hiervan is opgenomen in een notitie met voorlopige zoekgebieden voor deze REVZ op hoofdlijnen.

De provincie Noord-Brabant heeft DLG-Zuid gevraagd om de begrenzing van de REVZ-NHW nader uit te werken in een zoekgebied van ca. 250 hectare. Het vastleggen van het zoekgebied geschiedde op basis van ecologie en landschap. Er is hiervoor een ecologische scan gemaakt van wat de doelsoorten nodig hebben. Binnen het zoekgebied is een prioritering in gronden aangemerkt.

Hierop is door de kavelruilcoördinator nagegaan of er ruilen in het gebied mogelijk zijn om een aaneengesloten REVZ te krijgen, met enkele stapstenen. Er blijken (zeker aan de oostkant van de A27) mogelijkheden te zijn voor een aaneengesloten REVZ; de stapstenen lijken echter moeilijker te realiseren.

In 2006 zijn tussen provincie en rijk in het ILG-contract doelen vastgesteld in het kader van revitalisering van het landelijk gebied. Eind 2008 is een opname gedaan van de stand van zaken van de realisatie van de doelen. Hierbij bleek dat met name de grondgebonden doelen (EHS, Natte Natuurparels, EVZ en landbouwstructuurverbetering) sterk achterbleven. De verwachting was dat deze doelen niet voor eind 2013 gerealiseerd zullen gaan worden. Daarom zijn verschillende focusprojecten geselecteerd. In de Wijde Biesbosch zijn er 5 focusprojecten voorgedragen, waarvan REVZ Nieuwe Hollandse Waterlinie er één is. Door dit project als focusproject te betitelen is het de bedoeling dat de doelen eerder gerealiseerd worden.

De planologische vertaling van het gebiedsprogramma zal een nadere uitwerking krijgen in het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3 Natura 2000, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Wettelijk kader

Natura 2000 is naast de aanleg van robuuste ecologische verbindingen, het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de *Natuurbeschermingswet*, terwijl de *Flora- en faunawet* zich richt op de bescherming van planten en dieren. Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet* in werking getreden. De *Natuurbeschermingswet* regelt de aanwijzing en de bescherming van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn. De *Natuurbeschermingswet* bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Er wordt alleen een vergunning verleend indien:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats niet verslechtert en er geen soorten worden verstoord (met dien verstande dat het gaat om soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen);
- indien bovenstaande wel het geval is, alleen dan wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een groot openbaar belang in het geding is en er compensatie plaats vindt.

Kortom voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.

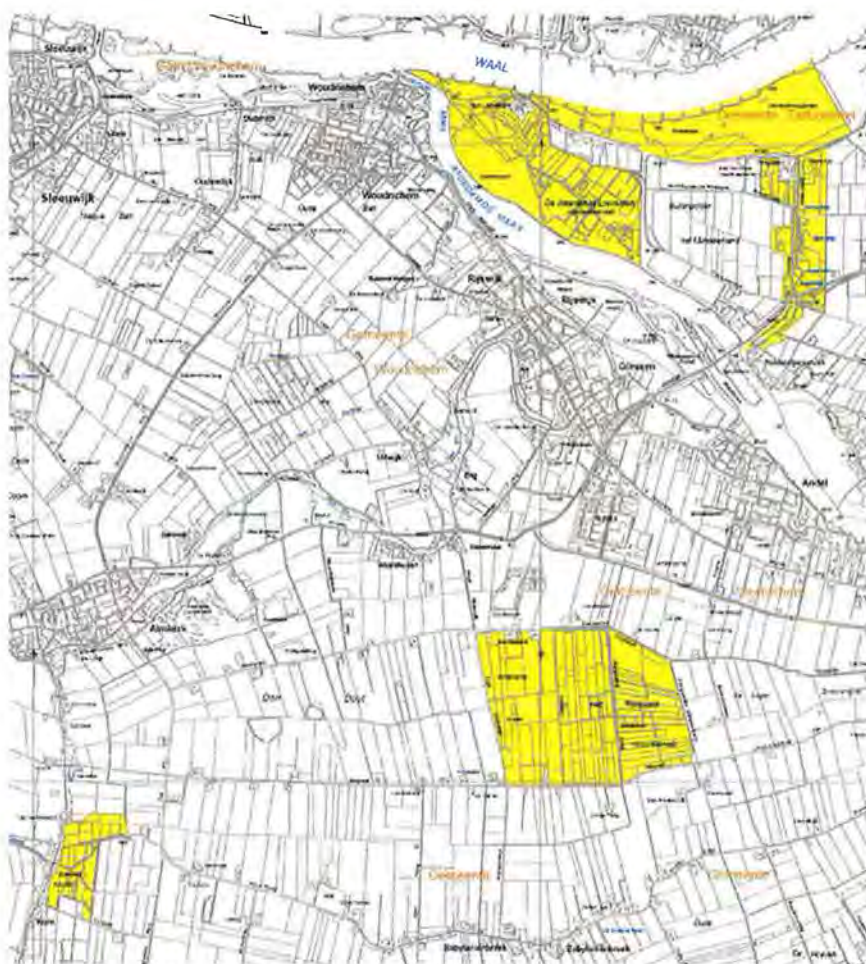
Toestemming mag verleend worden nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. Indien van een plan daadwerkelijk significante gevolgen worden verwacht is regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. Dan

zal er voor het plan een afzonderlijke procedure gevolgd dienen te worden.

Het Natura 2000 gebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem bestaat uit drie aparte deelgebieden. Het deelgebied Loevestein ligt rond het gelijknamige slot en bestaat uit graslanden en moeras in de uiterwaarden van de Waal en de Afgedamde Maas. Het deelgebied Pompveld omvat moeras, grienden, bosjes en vochtige graslanden. Het is een kleine polder met eigen waterhuishouding. Ook de Kornsche Boezem is een kleine boezempolder, met veel grienden. Het Natura 2000 gebied heeft in zijn geheel een rijke visfauna.

Regeling bestemmingsplan

De procedure om te komen tot beheerplannen voor Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem is inmiddels gestart door de provincie. De beheerplannen werken de instandhoudingsdoelstellingen die voor beide gebieden geformuleerd zijn verder uit in omvang, ruimte en tijd. Daarnaast geven de beheerplannen aan onder welke voorwaarden het (mede)gebruik van beide gebieden kan plaatsvinden zonder nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen. Vooruitlopend op de aanwijzing hebben beide gebieden de dubbelbestemming 'Waarde-Natura2000' gekregen.



Ontwerpkartaat behorende bij het ontwerpbesluit van het Natura 2000-gebied

Voor versturende activiteiten (zoals bouwen) moet een uitgebreid flora- en faunaonderzoek plaatsvinden, dat wil zeggen een onderzoek waarin wordt nagegaan wat de schade voor natuur is met een motivering voor de te plegen activiteit.

De Natura 2000-gebieden worden beschermd door het vergunningstelsel, als opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. De vergunning wordt verleend indien vaststaat dat activiteiten geen significant nadelige effecten hebben op het Natura 2000-gebied. In de meeste gevallen zijn Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag en in sommige gevallen is dat de minister van LNV.

5.4 Soortenbescherming

De vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verplichte soortenbescherming van flora en fauna is geregeld in *de Flora- en Faunawet*. Deze wetgeving is met name van belang voor natuurwaarden die buiten de EHS en de beschermde natuurgebieden voorkomen. Iedere burger wordt geacht om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Daarnaast gaat de Flora- en Faunawet uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Dit betekent dat ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot vernieling, beschadiging of verstoring van beschermde planten of voortplantings- of rustplaatsen van beschermde dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat er geen significante schade voor flora en fauna zal optreden kan voor bepaalde maatregelen een ontheffing of vrijstelling worden verleend. Er moet daarbij gekeken worden naar alternatieven, naar dwingende redenen van groot openbaar belang en naar mogelijkheden voor compensatie.

Hieronder volgt een overzicht van de te ondernemen stappen:

Inventarisatie

Zorg voor een overzicht van beschermde dieren en planten en doe eventueel aanvullend veldonderzoek. Kijk daarnaast ook naar de ligging ten opzichte van beschermde natuurgebieden.

Inschatting van het effect van de ingreep

Zijn er beschermde soorten? Indien ja, bepaal de effecten van het plan op beschermde soorten. Bij beoordeling van effecten wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde of streng beschermde soorten.

Bepaling mogelijke alternatieven

Zoek naar mogelijkheden om de effecten te voorkomen door alternatieven te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door buiten het broedseizoen aan de slag te gaan of een andere locatie te vinden.

Beoordeling van het maatschappelijk belang

Kijk naar het maatschappelijk belang in relatie tot het beschermingsniveau van de soorten. Voorbeelden van maatschappelijk belang: de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid en voor het milieu gunstige effecten.

Compensatieplan en mitigatieplan voor schadelijke effecten

Zorg voor een plan voor compensatie en mitigatie (vermindering van de schadelijke effecten). Bijvoorbeeld door te zorgen dat het leefgebied van de beschermde soort elders gecompenseerd wordt. Dit kan door bijvoorbeeld wildtunnels aan te leggen, zodat de dieren ergens anders naar toekunnen.

Ontheffingsaanvraag

Vraag ontheffing aan via LASER

*Groenstructuur***Natuurwaarden in het agrarisch gebied**

De wegen in het buitengebied vormen tevens de groenstructuur. Langs de wegen is vaak opgaande beplanting te vinden met soorten die kenmerkend zijn voor laaggelegen poldergebieden. Het is wenselijk de bestaande groenstructuur te handhaven en waar nodig te versterken. Waar mogelijk dient de groenstructuur in het buitengebied aan te sluiten op de groenstructuur in de stedelijke kernen.

6 REGELING DETAILBESTEMMINGEN

Bij de uitwerking van het beleid wordt uitgegaan van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Paraplunota en het Gebiedsplan Wijde Biesbosch.

6.1 Agrarische bedrijvigheid

In dit bestemmingsplan worden tot *agrarische bedrijvigheid* gerekend:

definitie agrarische bedrijvigheid

Activiteiten die zijn gericht op het voortbrengen van dierlijke of plantaardige producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren. Hieronder vallen ook een paardenhouderij, boomteelt en sierteelt.

Dierenasiel

Het houden van dieren in kennels of dierenasiel wordt niet als agrarische activiteit aangemerkt.

Paardenhouderij

Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in rap tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is, die vaak naast elkaar op één bedrijf voorkomen. Het onderscheid in de productiegerichte paardenhouderij (paardenfokkerijen, africhtbedrijven etc) en overige paardenhouderijen (paardenpensions) is theoretisch gezien duidelijk, maar blijkt in de praktijk toch moeilijk van elkaar te onderscheiden. In dit plan zijn de paardenhouderijen, met uitzondering van maneges, als agrarisch bedrijf beschouwd. De regeling mbt paardenhouderijen is verbaal in de regels opgenomen, de paardenhouderijen zijn tevens middels een aanduiding op de plankaart opgenomen. Maneges zijn geschaard onder de bestemming Sport.

Grondgebonden / niet-grondgebonden

Voorts wordt onderscheid gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven betreffen intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven (zoals een champignonkwekerij of viskwekerij).

De intensieve veehouderijen, solitaire glastuinbouwbedrijven, gemengde bedrijven (agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak) en overige, niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn apart aangeduid.

6.2 Toekenning agrarische bouwblokken

Uitgangspunt is dat alle reële bedrijven een bouwblok krijgen toebedeeld. Bij de toekenning van een agrarisch bouwblok is uitgegaan van de bestaande bedrijven met een milieuvergunning of een melding. Dit betekent dat ook kleine agrarische bedrijven een bouwblok toegekend krijgen. Voor de kleinste bedrijven met een geldend agrarisch bouwblok is - afhankelijk van de bedrijfssituatie en de ligging - een klein bouwblok op maat toegekend worden óf een bestemming woondoeleinden.

Voor de grondgebonden agrarische en overige niet-grondgebonden (niet zijnde intensieve veehouderij) agrarische bedrijven is aangesloten bij de Paraplunota, waarin is aangegeven dat voor de toekenning van een agrarisch bouwblok ook dient te worden uitgegaan van een bouwblok op maat.

Bestaande voorzieningen

Dit betekent dat op basis van de gegevens van de veldinventarisatie, luchtfoto's, milieugegevens en bij de gemeente kenbaar gemaakte concrete uitbreidingsplannen aan alle reële agrarische bedrijven een agrarisch bouwblok is toegekend.

Hiertoe zijn alle (legale) bestaande bebouwing en bouwwerken (waaronder de bedrijfswoning, bijgebouwen, stallen, machineberging, mestopslag, voedersilo's, (boog)kassen) evenals bijbehorende voorzieningen (erfverharding, kuilvoerplaten, paardenbakken en erfbeplanting) binnen het agrarische bouwblok opgenomen.

Bij het toekennen van bouwblokken wordt onderscheid gemaakt in:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderijbedrijven;
- overige niet-grondgebonden bedrijven (bijvoorbeeld champignonteeltbedrijf en wormenkwekerij);
- glastuinbouwbedrijven.

Uitbreiding binnen bouwblok

Binnen het bouwblok dient ook de nieuwe bebouwing te worden gesitueerd. Daarom is een uitbreiding van 15% meegenomen, die het mogelijk maakt om binnen het bouwblok één extra stal op te kunnen richten (zie volgende bladzijde).

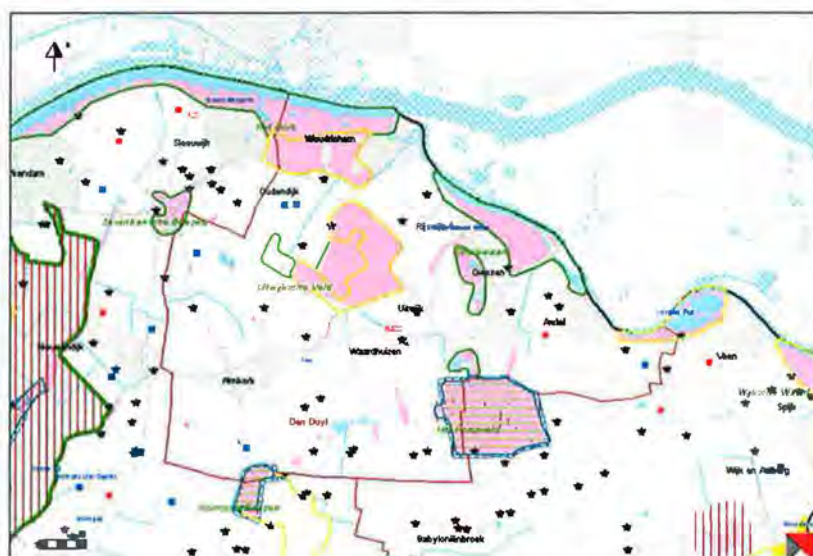
Sinds 1992 hanteert de provincie dit 'bouwblok op maat'-principe. De bouwblokken die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 voldoen daarom in beginsel aan dit principe.

Dit neemt echter niet weg dat de omvang en vorm van de bouwblokken bij het maken van een nieuw bestemmingsplan opnieuw kritisch wordt bekeken. De exacte omvang van de agrarische bouwblokken wordt afgestemd op:

- de bestaande rechten (het bouwblok in het geldende bestemmingsplan uit 1997) voor zover deze reëel zijn en de aanwezige omgevingswaarden dit toelaten;
- eventueel reeds verleende bouw- en/of milieuvergunning;
- specifieke geconcretiseerde ontwikkelingsbehoeften van het bedrijf (middels milieu- en/of bouwaanvraag), die samenhangen met de bedrijfsvoering en -ontwikkeling;
- milieuwetgeving (bijvoorbeeld ligging ten opzichte van woningen en voor verzuring gevoelige gebieden)
- natuur- en landschapswaarden;

-
- ca.
15%

Binnen het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is bepaald dat in de extensiveringsgebieden (roze gebieden op de onderstaande kaart) bestaande rechten van intensieve veehouderijbedrijven niet ingeperkt worden. Voor deze bedrijven wordt daarom uitgegaan van het bestaande bouwblok, tenzij er aanleidingen bestaan om dit te verkleinen.



Fragment Gebiedsplan Wijde Biesbosch

Binnen de gemeente Woudrichem is echter geen sprake van intensieve veehouderijen binnen deze zones. Aan de intensieve veehouderijen buiten de extensiveringsgebieden wordt een bouwblok op maat toegekend, zoals hiervoor is uitgelegd

In het buitengebied (buiten de bouwblokken) mogen geen nieuwe solitaire opstallen c.q. schuilhutten voor vee worden opgericht. Dit om verrommeling van het landschap te voorkomen.

6.3 Uitbreiding van bouwblokken

Omdat de vastgestelde bouwkael (op termijn) niet voor alle agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsperspectief met zich mee draagt is een verdere uitbreiding van het bouwblok voor alle bedrijven mogelijk na een nadere afweging in de vorm van een wijziging. De Paraplunota is het (nieuwe) provinciale beleid dat hiervoor als beleidskader fungeert:

In de GHS-natuur, subzones natuurplek en overig bos- en natuurgebied (zie hoofdstuk 4.3 Vertaling streefbeeld naar gebiedsbestemmingen), mogen agrarische bouwblokken niet worden uitgebreid.

In de GHS-landbouw (zie wederom hoofdstuk 4.3 voor de bestemmingen waar dit voorkomt) mogen grondgebonden agrarische bedrijven hun bouwblok in beginsel uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn. Overige niet-grondgebonden bedrijven gelegen in de GHS-landbouw mogen hun bouwblok in beginsel niet uitbreiden.

AHS-landschap komt binnen de gemeente niet voor.

In en nabij de GHS-natuur, subzone ecologische verbingszone, mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat en mits de uitbreiding past binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten voor uitbreiding binnen de diverse subzones.

In de AHS-landbouw geldt als uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Dit uitgangspunt vullen we hier voor de uitbreiding van de glastuinbouw en de glasboomteelt nader in.

De maximale omvang die het bouwblok kan krijgen is 2 ha.



Bij de uitbreiding van het bouwblok moet rekening gehouden worden met de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden. Daarnaast geldt bij uitbreiding de verplichting tot het opstellen van een bedrijfsplan en de eis dat een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt (groenstrook om het bouwblok).

Uitbreiding van bouwblokken (anders dan voor glastuinbouwbedrijven) binnen de twee glastuinbouwgebieden is alleen toegestaan, als deze de ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet frustreert.

Bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van de agrarische bedrijven wordt landschappelijke inpassing als voorwaarde opgenomen.

In het kader van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn individuele 'bouwblokgesprekken' gevoerd met de agrariërs om te komen tot maatwerk waar het gaat om de uitbreidingsmogelijkheden.

Gemengde bedrijven

Met betrekking tot gemengde bedrijven kan worden opgemerkt dat deze bedrijven hun agrarisch bouwblok met betrekking tot de grondgebonden tak kunnen uitbreiden conform de hierboven genoemde voorwaarden voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve van de intensieve neventak is enkel mogelijk conform de genoemde voorwaarden voor intensieve veehouderijbedrijven. Dit betekent dat in extensiveringsgebied uitbreiding t.b.v. de intensieve veehouderijtak zowel binnen als buiten het toegekende bouwvlak slechts mogelijk is in het kader van de eisen van dierenwelzijn. Hiervoor is een ontheffing (binnen het bouwvlak) respectievelijk wijziging (buiten het bouwvlak) opgenomen. Buiten de extensiveringsgebieden is uitbreiding t.b.v. de intensieve veehouderijtak binnen het bouwvlak sowieso mogelijk. Uitbreiding t.b.v. de intensieve veehouderijtak buiten het bouwvlak alleen mits blijkens de duurzaamheidstoets sprake is van een duurzame locatie.

Glastuinbouw

Belangrijke doelstelling van het provinciaal ruimtelijk beleid is het clusteren van glastuinbouwbedrijven in concentratiegebieden. Hiervoor worden (project)vestigingsgebieden en (mogelijke) doorgroeigebieden onderscheiden. In aanvulling op de Beleidsnota Glastuinbouw (2006) is het niet mogelijk om nieuwe glastuinbouwclusters op te richten binnen de nationale landschappen Het Groene Woud en de Nieuwe Hollandse Waterlinie².

² *Paraplunota*

In vestigingsgebieden is ruimte voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Binnen het vestigingsgebied van Andel is uitbreiding van de bestaande glastuinbouwbedrijven daarom (via wijziging) mogelijk. Daartoe dienen de aanwezige ondernemers bij voorkeur met een gezamenlijk voorstel te komen waaruit onder meer blijkt welke voordelen behaald kunnen worden op waterhuishoudkundig gebied en op het gebied van energiegebruik.

Het maximum oppervlak aan kassen wordt bepaald door de omvang van het doorgroeigebied. Uitbreiding van kassen dient aansluitend op de bestaande bedrijven plaats te vinden (efficiënt ruimtegebruik). Bij het bepalen van de bestemming c.q. de mogelijkheden voor kassenbouw is rekening gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Voor het bedrijf binnen het doorgroeigebied bij Woudrichem worden vigerende rechten gehandhaafd, dat wil zeggen dat een bouwblok op maat is toegekend met respect voor vigerende rechten en uitbreiding, beperkter dan solitaire bedrijven buiten de twee glastuinbouwgebieden, mogelijk is tot maximaal 2 hectare netto.

Voor bestaande solitair gelegen glastuinbouwbedrijven geldt een specifieke regeling met betrekking tot eventuele uitbreiding van het agrarisch bouwblok. Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten de twee hiervoor genoemde doorgroeigebieden voor glastuinbouw mogen hun bouwblok (op maat) via wijziging uitbreiden tot maximaal 3 ha netto (= 4,0 ha bruto) glas. Ook hierbij geldt dat een uitbreiding in overeenstemming moet zijn met de diverse omgevingskwaliteiten.

	Bouwblok (max)	Uitbreiding via wijziging	Nieuwvestiging
Vestigingsgebied glas Andel	Op maat	Onbeperkte bouwkaavel	Ja (onbeperkte bouwkaavel) *
Doorgroeigebied Woudrichem	Op maat	Maximaal 2 ha netto	nee
Solitaire bedrijven AHS-landbouw (Bestemming Agrarisch)	Op maat	Maximaal 3 ha netto	nee

* = De gemeente Woudrichem wil de nieuwvestiging beperken tot verplaatsing binnen gemeente.

Intensieve veehouderijbedrijven

De uitbreiding van intensieve veehouderijen is gekoppeld aan de zogeheten duurzame locatie³ voor intensieve veehouderij. Hier mogen deze bedrijven hun bouwblok uitbreiden tot maximaal 2,5 hectare.

³ Een duurzame locatie betreft een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging, dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk

Dit dient te worden vastgesteld middels een zogenaamde duurzaamheidstoets, conform de handleiding duurzame locaties⁴ voor de intensieve veehouderij, zoals is vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 2 december 2003. De handleiding is opgenomen als bijlage 5. In de duurzaamheidstoets worden de concrete initiatieven van de agrariër getoetst aan de opgestelde criteria, situering ten opzichte van de zonering uit de Paraplunota, situering ten opzichte van het vestigingsgebied glastuinbouw, afstand tot stankgevoelige objecten, verzuringsgevoelige gebieden, cultuurhistorisch waardevolle gebieden, aardkundig waardevolle gebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en waterbergingsgebieden.

Gelet op bovenstaande wordt in het bestemmingsplan uitbreiding van het bouwblok tot 2,5 ha (netto) mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

Bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van de agrarische bedrijven wordt landschappelijke inpassing als voorwaarde opgenomen.

Alle vormen van mega-intensieve veehouderij worden (daarmee) uitgesloten.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderij)

Deze bedrijven, waaronder champignon-, witlof-, vis- en wormkwekerijen, mogen hun bouwblok enkel uitbreiden, indien ze zijn gelegen binnen de bestemming Agrarisch (A), conform het provinciale beleid voor de AHS-landbouw. Binnen de bestemming Agrarisch met Waarden (AW) geldt – conform het provinciale beleid voor de GHS – dat uitbreiding van het agrarisch bouwblok van deze bedrijven niet is toegestaan.

Paardenhouderijen

Voor de uitwerking van een vestigingsbeleid voor de paardenhouderij is aangesloten bij het provinciaal beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in agrarische productiegerichte paardenhouderijen en in publieksgerichte en verkeersaantrekkende paardenhouderijen, zoals maneges.

oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.

⁴ De handleiding geeft een nadere invulling en verduidelijking van het in het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Koepelplan "Reconstructie aan zee" (2001) en de uitgangspuntennota "Hand aan de ploeg voor West-Brabant" (2001) geformuleerde provinciaal beleid met betrekking tot duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. De handleiding is o.a. bedoeld als ondersteuning voor de planvorming in het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG), welke plannen worden vastgelegd in Reconstructieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk orderingsbeleid van gemeenten en voor het beoordelen door de provincie van initiatieven en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening.

Uitgegaan wordt van een bedrijfsmatige paardenhouderij wanneer meer dan 8 paarden worden gehouden.

Alle paardenhouderijen, met uitzondering van de publieksgerichte paardenhouderijen met verkeersaantrekkende werking (maneges), worden beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor deze bedrijven gelden navolgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging (= nieuw agrarisch bouwperceel) van deze bedrijven is uitgesloten.
- Hervestiging van danwel omschakeling naar een paardenhouderij is op gronden met de bestemming 'agrarisch gebied met waarden' enkel toegestaan, mits de rijhal maximaal 1000 m² bedraagt en er geen publieks- en of verkeersaantrekkende voorzieningen worden aangelegd.
- Hervestiging van danwel omschakeling naar een paardenhouderij in 'agrarisch gebied met waarden' is zonder meer toegestaan.
- Uitbreiding van het agrarisch bouwblok van een paardenhouderij is mogelijk tot maximaal 1,5 ha.
- Paardenbakken dienen binnen het bouwblok te worden opgericht.
- Er dient te worden zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt, tenzij deze cultuurhistorische waarden bezit.
- Er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen.

Publieksgerichte paardenhouderijen met een grote verkeersaantrekkende werking (maneges) vallen onder de bestemming Sport. Hervestiging danwel omschakeling naar deze vorm van paardenhouderijen is slechts mogelijk in bebouwingsconcentraties? Uitbreiding is eenmalig mogelijk, tot maximaal 15% van de huidige bebouwde oppervlakte.

6.4 Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging (creëren van nieuw agrarisch bouwblok) van agrarische bedrijven is binnen de agrarische gebiedsbestemmingen via wijziging toegestaan indien het gaat om de verplaatsing van een bedrijf dat op de huidige locatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief heeft (AHS-landbouw, oftewel bestemming Agrarisch). Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de uitplaatsing van een bedrijf uit een natuurgebied of een

bebouwde kom/bebouwingsconcentratie. Het provinciaal beleid stelt dat verplaatsing van alle overige agrarische bedrijven indien met de verplaatsing een algemeen belang gediend is en mits door middel van onderzoek is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie.

Daarnaast is vestiging van glastuinbouwbedrijven mogelijk in het doorgroeigebied bij Andel waarbij het dient te gaan om de verplaatsing van een solitair glastuinbouwbedrijf van buiten het doorgroeigebied.

Omschakeling en hervestiging

Binnen een agrarisch bouwblok is in de bestemming Agrarisch met Waarden (AW) (overeenkomend met de provinciale GHS-natuur en de GHS-landbouw) in beginsel alleen de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is binnen de bestemming AW niet gewenst.

Binnen de bestemming Agrarisch (A) (overeenkomend met de AHS-landbouw) kunnen agrarische bedrijven omschakelen naar elke agrarische bedrijfsvorm, behalve intensieve veehouderij en glastuinbouw. Er worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor omschakeling naar een intensieve veehouderij. Op zogeheten duurzame locaties kan weliswaar omschakeling naar intensieve veehouderij plaatsvinden (tot een omvang van maximaal 2,5 ha) maar gelet op de complexe afweging en ruimtelijke impact is hiervoor een aparte planprocedure noodzakelijk.

Omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend mogelijk binnen het doorgroeigebied voor glastuinbouw bij Andel.

In het hele buitengebied kunnen tevens agrarisch verwante, agrarische hulp- en nevenbedrijven en niet-agrarische bedrijven via wijziging worden omgezet in agrarische (grondgebonden) bedrijven, mits kan worden voldaan aan de richtlijnen uit de milieuwetgeving. Ook hier wordt een bouwblok op maat toegekend dat via wijziging eventueel vergroot kan worden tot maximaal 2 ha (en maximaal 1,5 ha in de bestemming Agrarisch met Waarden AW, overeenkomend met de GHS) - zie tekstvak in 6.3).

6.5 Teeltondersteunende voorzieningen en kassen

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Voorbeelden zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten. Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat de ze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de natuur. De provincie Noord-Brabant heeft in de onlangs geactualiseerde Beleidsnota *teeltondersteunende voorzieningen (TOV) 2007* aanvullend beleid geformuleerd. In deze notitie wordt enkel nog onderscheid gemaakt in tijdelijkheid van de ondersteunende voorzieningen. In de gemeente wordt het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen gevolgd.

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden, dit betreft zowel hoge voorzieningen (bakken op stellingen en regenkappen) als lage voorzieningen (containervelden). Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwblok opgericht te worden. Als het bouwblok te klein is om de voorzieningen te realiseren kan een vergroting van het bouwblok plaatsvinden.

Het gebruik van reeds bestaande, legaal opgerichte, permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok mag als zodanig worden voortgezet.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht is oprichting van deze voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok toegestaan. Daar waar sprake is van gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (aanlegvergunning en/of ontheffing) nodig om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden.

Teeltondersteunende kassen

Teeltondersteunende kassen betreffen teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.

Ten aanzien van teeltondersteunende kassen is conform de Beleidsnota Glastuinbouw 2006 in het bestemmingsplan opgenomen dat dergelijke voorzieningen –conform het beleid voor de GHS- niet zijn toegestaan binnen de bestemming Agrarisch met Waarden (AW). Binnen de bestemming Agrarisch is op het bouwblok van agrarische bedrijven 1000 m² aan teeltondersteunend glas toegestaan. Via een nadere afweging kan dit oppervlak stapsgewijs vergroot worden tot 2000 m² (binnenplanse ontheffing) en tot maximaal 5000 m² (wijziging). In de overige gebiedsbestemmingen zijn teeltondersteunende kassen uitgesloten. Gelet op de landschappelijke impact van kassen op het open landschap is voor deze stapsgewijze regeling - die strenger is dan het provinciale beleid, welk bij recht 5000 m² aan teeltondersteunend glas toestaat - gekozen.

6.6 Mestverwerking en biovergisting

Biomassavergisting, mestbe- en verwerking van eigen producten (mest) danwel waarbij ook producten van derden worden aangevoerd wordt tot 25.000 ton beschouwd als een agrarische nevenactiviteit, die middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Grootschaligere initiatieven (betreffende biomassavergisting, mestbe- danwel verwerking met een omvang van meer dan 25.000 ton) worden niet binnen het bestemmingsplan toegestaan. Hiervoor zal een afzonderlijke ruimtelijke orderingsprocedure moeten worden doorlopen, waarin alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen kunnen worden.

6.7 Agrarische bedrijfswoning

In principe hebben alle volwaardige agrarische bedrijven recht op één bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen zijn dan ook positief bestemd (binnen de agrarische bouwkaal). De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m³ (exclusief kelder), tenzij de woning al een grotere omvang heeft. In dat geval geldt het overgangsrecht.

Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden. De behoefte aan een dergelijke woning is niet of nauwelijks nog reëel. Daarnaast levert de

bouw van een tweede bedrijfswoning steeds meer milieuproblemen op voor agrarische bedrijven.

Afgesplitste eerste en/of tweede agrarische bedrijfswoningen

In geval van een (in het verleden) afgesplitste bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf wordt er voor gekozen om te bestemmen conform de feitelijke situatie. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning zal in geval worden omgezet in een burgerwoning. Voor een nieuwe bedrijfswoning bestaat in geval van afsplitsing geen mogelijkheden.

6.8 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt een regeling (onthefving) opgenomen, waarin een aantal randvoorwaarden zijn geformuleerd. De regeling ziet er op toe om te voorzien in de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers tijdens de piekperiodes van een bedrijf. De woonvoorzieningen mogen structureel van aard zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag maximaal 6 maanden per jaar zijn. Het gaat dan om navolgende voorzieningen:

- Huisvesting op eigen bedrijf door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw;
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in de eigen bedrijfswoning.

De tijdelijke woonegelegenheden mogen geen ruimtelijke impact hebben. In het buitengebied zijn de volgende vormen van tijdelijke huisvesting daarom niet toegestaan:

- Wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in buitengebied;
- Woonunits op het eigen bedrijf;
- Huisvesting op vakantieparken en campings;
- Stacaravans op eigen bedrijf;
- Tenten op eigen bedrijf;
- Toercaravans op eigen bedrijf.

Structurele huisvesting in het buitengebied wordt niet rechtstreeks binnen dit plan toegestaan. Hiervoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

6.9 Plattelandsvernieuwing

Vanwege de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behouden. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs. De provincie heeft hier ruimtelijke

kaders voor geschetst, waar bij de opstelling van dit bestemmingsplan bij is aangesloten. De nevenactiviteiten kunnen worden onderverdeeld in agrarische nevenactiviteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf (verbrede landbouwactiviteiten) en in overige nevenactiviteiten zonder directe relatie met de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

Verbrede landbouw

Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenactiviteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, mestverwerking en biovergisting (tot 25.000 ton/jaar) en de verkoop van streek eigen producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

Overige nevenactiviteiten zijn bijvoorbeeld recreatie en zorgdiensten, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is in beginsel op alle agrarische bouwblokken toegestaan, mits geen afbreuk wordt gedaan aan of aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige waarden. Het realiseren van een verbrede activiteit is geregeld via een ontheffing. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve nevenactiviteiten wordt in beginsel niet toegestaan omdat dit indruist tegen de principes van zuinig ruimtegebruik.

Met betrekking tot verbrede landbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- | | |
|--|---|
| <i>Verkoop aan huis</i> | <ul style="list-style-type: none">• Het verwerken en "aan huis" verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen, direct daaraan gerelateerde producten (branche gerichte producten) of van streekproducten⁵ wordt als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf gezien en is op alle agrarische bedrijven toegestaan. Deze activiteiten mogen nadrukkelijk niet de vorm van volwaardige detailhandel aannemen. Dit betekent dat er geen bebouwing voor de verkoopactiviteiten mag worden opgericht en dat de verkoop geen hoofdkomen mag betreffen. Het maximaal voor verkoopdoeleinden 'aan huis' in te richten vloeroppervlak is (bij recht) 100 m² per bedrijf. |
| <i>Maatschappelijke en/of zorgactiviteiten</i> | <ul style="list-style-type: none">• Ook worden mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten in sfeer van zorg en maatschappelijke ondersteuning, zoals de zogenaamde zorgboerderij. Het gaat ook hierbij nadrukkelijk om het organiseren van activiteiten op een bestaand agrarisch bedrijf. Maximaal 250 m² bebouwd oppervlak mag worden |

⁵ Dit betreft producten waarvan de grondstoffen afkomstig zijn uit de streek, waar tevens verwerking van de grondstoffen plaats vindt.

gebruikt ten behoeve van de betreffende activiteit. Horeca-activiteiten als nevenactiviteit in een zorgboerderij zijn niet toegestaan.

- Kleinschalig kamperen is mogelijk als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf.

Bovenstaande activiteiten dienen plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen. Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. Nieuwbouw is alleen toegestaan in de zin van vervangende nieuwbouw. Optelling van nevenactiviteiten is mogelijk tot een maximale omvang van 500 m².

Niet-agrarische nevenfuncties

In de agrarische sector bestaat tevens behoefte om naast uitoefening van het agrarisch bedrijf nevenfuncties te ontplooien, die niet in directe relatie staan met de bestaande agrarische bedrijfsvoering. In de praktijk komt het voor dat eenmaal opgestarte activiteiten worden uitgebreid en hoofdvactiviteit worden. Het toestaan van deze nevenactiviteiten is derhalve alleen mogelijk op die plaatsen waar ook wijziging naar betreffende functies mogelijk is. Dit betekent dat bepaalde nevenactiviteiten (semi- en niet-agrarische bedrijvigheid), alleen in de bestemming Agrarisch (A) - en dus niet in de bestemming Agrarisch met Waarden (AW) - mogen worden opgestart.

Voorbeelden van nevenfuncties zijn: recreatieve activiteiten, agrarisch verwante nevenactiviteiten, agrarisch-technische hulpactiviteiten, niet agrarische nevenactiviteiten en statische opslag.

Er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarisch bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Daarom is het ook nodig om een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Hieronder volgt een opsomming van mogelijke nevenactiviteiten of verbrede landbouwactiviteiten met de daarbij geldende randvoorwaarden. Om te kunnen toetsen of aan deze randvoorwaarden wordt voldaan is het realiseren van de genoemde activiteiten in de meeste gevallen gekoppeld aan een ontheffing. Voor activiteiten met een mogelijk grote ruimtelijke impact (bijvoorbeeld mestverwerkings- en biovergistingsinstallaties) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Met betrekking tot nevenfuncties wordt het volgende beleid gevoerd:

- Semi- en niet-agrarische nevenfuncties zijn (via een ontheffing) uitsluitend binnen de bestemming Agrarisch toegestaan. Naast een agrarische tak kan een bedrijf zich bijvoorbeeld op beperkte schaal bezig houden met fokkerij, houderij of stalling van paarden. Ook een vaak voorkomende nevenactiviteit is loonwerk of andere op de agrarische sector gerichte dienstverlening, zoals transport. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de

bestaande bebouwing; nieuwbouw of uitbreiding ten behoeve van deze functies is niet toegestaan.

- Statische opslag: deze activiteit wordt (bij recht) gebonden aan een oppervlakte van maximaal 400 m². Het realiseren van grotere oppervlaktes is gekoppeld aan een ontheffing / wijzigingsprocedure. Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten.
- Agrarische bedrijven kunnen dagrecreatieve nevenactiviteiten ontplooiën, zoals verhuur van huifkarren en/ of fietsen, theeschenkerij, ambachtelijke ijs/ kaas makerij, organiseren van exposities, rondleidingen, educatiecentra, klim- en klauterhallen etc. Het oprichten van een manege is niet mogelijk als nevenactiviteit. Pensionstalling tot maximaal 6 paarden wordt wel toegestaan, mits dit beperkt blijft tot 100 m². Voor dagrecreatieve nevenactiviteiten mag maximaal 500 m² bebouwd oppervlak worden benut. Recreatieve (via een ontheffing) onder de voorwaarde dat de activiteiten kleinschalig blijven (500 m²) en niet het hoofdinkomen vormen. Hierbij worden ook kleinschalige, ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan, tot een maximale oppervlakte van 100 m². Vakantieappartementen zijn toegestaan tot een maximum van tien per bedrijf, bed & breakfast tot een maximum van 10 bedden. Kleinschalig kamperen wordt als nevenactiviteit toegestaan tot maximaal 25 kampeermiddelen. Daarbij moet de recreatieve behoefte voor de minicamping worden aangetoond.

Algemene voorwaarden

Bovenstaande activiteiten dienen in beginsel plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Indien dit niet mogelijk blijkt kan binnen het toegekende bouwvlak tevens uitbreiding van bebouwing danwel nieuwbouw worden toegestaan, hierbij is uitbreiding van het bouwvlak echter niet toegestaan. Maximaal 250 m² bebouwd oppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van de betreffende activiteit, met uitzondering van dagrecreatieve nevenactiviteiten, die tot een omvang van 500 m² worden toegestaan. Er mogen meerdere nevenactiviteiten per locatie worden uitgeoefend, mits de totale omvang niet meer dan 500 m² bedraagt⁶. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan. Ook buitenopslag is niet toegestaan. Bovendien dienen parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Tenslotte dienen de nevenfuncties landschappelijk te worden ingepast. Voor bovenstaande nevenfuncties is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Reeds aanwezige nevenactiviteiten op agrarische bedrijven die niet aansluiten bij de bovenstaande voorbeelden vanwege hun functie of

⁶ Bij berekening van de totale omvang van de niet-agrarische nevenactiviteiten hoeft eventueel aanwezige statische opslag niet te worden meegerekend.

omvang (zoals de bestaande locaties waar legale opslag in kassen plaatsvindt) worden specifiek geregeld.

6.10 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties

Als gevolg van diverse ontwikkelingen in de landbouwsector komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Indien hergebruik samen gaat met sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing kan dit bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien kan hergebruik een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen.

Gezien de agrarische hoofdfunctie van het overgrote deel van het buitengebied heeft bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing agrarisch hergebruik de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers nagestreefd. In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de (ruime) mogelijkheden voor hergebruik van VAB's die in het provinciale beleid zijn opgenomen. Op grond hiervan is hergebruik mogelijk van VAB's buiten bebouwingsconcentraties voor recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier is in het bestemmingsplan bij aangesloten.

Indien agrarisch hergebruik niet mogelijk is, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar op voorwaarde dat overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden is met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' hergebruik van VAB's voor de volgende vormen van bedrijvigheid toegestaan.

Algemene voorwaarden

De realisering van bovenstaande hergebruiksmogelijkheden mag niet leiden tot een vergroting van het bouwvolume en mag geen onevenredige schade toebrengen aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Tevens mag de realisatie geen onevenredige belemmeringen opwerpen voor omliggende agrarische bedrijven.

Voor de bovenstaande hergebruiksmogelijkheden wordt met uitzondering van 'overige in het buitengebied voorkomende bedrijvigheid' geen concrete maat genoemd. Hiervoor wordt in beginsel een ruime bebouwingsregeling toegepast, in die zin dat gebruik gemaakt kan worden van de bestaande bebouwing, maar dat er altijd sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit laatste geval

dient de ondernemer in zijn bedrijfsplan aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, waarbij de overige gebouwen dienen te worden gesloopt. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een passende landschappelijke inpassing. Er wordt derhalve geen maximale maat opgenomen met uitzondering van niet-agrarische bedrijvigheid, waarvoor een maximum van 400 m² geldt. Per situatie zal een en ander beoordeeld moeten worden.

Voor bovenstaande hergebruiksmogelijkheden zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Tot slot dient het hergebruik te zijn afgestemd op de capaciteit van wegen en mogen geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven ontstaan.

1) Recreatieve voorzieningen.

Voorwaarde is dat een verdere recreatieve ontwikkeling past binnen regionaal recreatiebeleid, ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en aanwezige waarden niet worden aangetast maar versterkt. Bovendien moet de ontwikkeling passen in de uitgangspunten van het provinciale parapluplan, zoals elders in het bestemmingsplan beschreven. Het moet hierbij gaan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies. Daarnaast is speciale aandacht vereist voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

2) Statische opslagactiviteiten

Opslag van caravans, aanhangers, boten ed. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied.

Hierbij gelden als randvoorwaarden:

- Geen afbreuk aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- Alleen opslag van statische aard⁷;
- Een maximaal vloeroppervlakte van 1000 m² van de bedrijfsgebouwen per bouwblok;
- Geen buitenopslag;
- Geen detailhandel;
- Overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt;
- Vab niet is gelegen in de GHS-natuur, d.w.z. binnen de bestemming Agrarisch met waarden met aanduiding moeras en delen van de aanduiding griendcultuur (exclusief de ecologische verbindingzones)

⁷ Dit betreft goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

De betreffende locatie zal in voorkomende gevallen worden omgezet naar een woonbestemming en worden voorzien van de passende aanduiding.

3) Toevoeging van burgerwoningen door splitsing

In het gehele gebied geldt dat wijziging naar woondoeleinden mogelijk is. Indien een agrariër stopt met zijn bedrijf en er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden geldt de feitelijke situatie vanuit de milieuwetgeving en is sprake van een woning. Met de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij geldt dat omliggende agrarische bedrijven door een dergelijke functiewijziging niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geschaad.

Splitsing van cultuurhistorische waardevolle gebouwen alsmede (woon)boerderijen is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten en dat rekening dient te worden gehouden met geurcontouren. De betreffende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn opgenomen in een bijlage bij de regels. De (woon)boerderijen zijn niet in deze bijlage opgenomen.

4) Agrarisch-technische hulpbedrijven

De landschappelijke impact van dergelijke bedrijven is vaak groot door onder andere opslag van goederen en de verkeersaantrekkende werking. Met name bij loonwerkbedrijven, handelsbedrijven in agrarisch verwante producten etc. dient rekening te worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden in verband met gebruik van relatief grootschalige machines en aan- en afvoer met vrachtwagens.

Vestiging is toegestaan in VAB's binnen de bestemming Agrarisch. Buitenopslag is in geen geval toegestaan, tenzij voortvloeiend uit de aard van het bedrijf. Daarnaast mag het ruimte beslag van het nieuw te vestigen bedrijf niet meer bedragen dan het voormalige agrarische bouwblok. Bovendien is een goede inpassing in de omgeving vereist. Tenslotte is voor zover er sprake is van een toenemend aantal verkeersbewegingen, bijvoorbeeld ten behoeve van een veetransportbedrijf, tevens een gunstige ligging langs een regionale verkeersader vereist.

5) Agrarisch verwante bedrijven

Agrarisch verwante bedrijven zijn weliswaar in grote mate ruimtelijk aan het buitengebied gebonden, maar toch veelal op de particuliere sector gericht (bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions). Vestiging is uitsluitend toegestaan in VAB's binnen de bestemming Agrarisch. Voorwaarde is dat het bedrijf past in de omgeving. Daarnaast mag het ruimtebeslag van het nieuw te vestigen bedrijf in beginsel niet meer bedragen dan het voormalige agrarische

bouwblok. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf.

6) Overige in het buitengebied voorkomende bedrijvigheid

Met het toestaan van gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in de zin van kleinschalig ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld timmer- of aannemersbedrijven) wordt terughoudend omgegaan. Voorkomen moet worden dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Onder bepaalde randvoorwaarden is de hervestiging van 'startende bedrijven' in VAB's in de bebouwingsconcentraties binnen de bestemming Agrarisch toegestaan. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- het hergebruik moet passen in de omgeving;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave '*Bedrijven en milieuzonering*' (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt, tenzij het waardevolle bebouwing is;
- buitenopslag is niet toegestaan.

7) Landgoederen

Voor de mogelijkheden tot hergebruik van vrijkomende bebouwing ten behoeve van een landgoed zie paragraaf 0.

Bebouwingsconcentraties

In het kader van het vinden van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied, het vergroten van de leefbaarheid van kleine kernen alsmede om bij te dragen in een oplossing voor de stankproblematiek heeft de provincie de mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties verruimd voor specifiek aangeduide bebouwingsconcentraties. Bij de bebouwingsconcentraties gaat het enerzijds om de kernrandzones rondom de grotere kernen en anders om ontwikkelingslinten of -clusters in het buitengebied.

Hier is naast hergebruik van vab's voor niet-agrarische functies een (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De bebouwingstypologie van een gebied bepaalt in welke gevallen het handhaven van vrijkomende bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is.

Om deze verruimde mogelijkheden voor hergebruik te kunnen toestaan dienen gemeenten de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en de (on)mogelijkheden vast te leggen die daar vanuit gemeentelijke expertise en eigen beleid als aanvaardbaar en passend worden geacht. Hiervoor is een afzonderlijke notitie opgesteld: de *isie bebouwingsconcentraties*. Deze beleidsvisie dient als toetsingskader voor particuliere initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied passen.

In de Visie bebouwingsconcentraties vindt per bebouwingsconcentratie een analyse plaats van de ruimtelijke en functionele kenmerken. Daarbij worden kwaliteiten, knelpunten en potenties beschreven. Vervolgens worden per bebouwingsconcentratie nadere randvoorwaarden geformuleerd, waar rekening mee gehouden dient te worden bij de eventuele realisering van initiatieven. Deze nader begrensde bebouwingsconcentraties worden als zodanig aangeduid.

Binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties kan bij sloop van overtollige agrarische voormalige bedrijfsbebouwing onder randvoorwaarden een 'bonus' worden geboden in de vorm van het toestaan van een ruimere maatvoering voor de hergebruiksfunctie, alsmede een ruimer aanbod aan hergebruiksfuncties, zoals niet-agrarische bedrijven, zakelijke dienstverlening en kleinschalige hotel/pensionactiviteiten. Betreffende voorbeelden vragen evenwel dusdanig om maatwerk en uitwerking van tegenprestaties dat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan hiervoor niet voldoende houvast biedt. Voor deze ontwikkelingen zal een aparte planologische procedure gevolgd moeten worden, waarin alle specifieke lokale omstandigheden mee- en afgewogen kunnen worden en de afspraken op maat kunnen worden geregeld.

Dit geldt zeker ook voor: toevoeging van bouwvolume in de vorm van een woning (Ruimte voor ruimte), zogenaamde rood voor groen activiteiten (ruimere hergebruikswensen met een landschappelijke tegenprestatie, indien er geen bouwvolume kan worden gesloopt) en uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven binnen de bebouwingsconcentraties.

6.11 Wonen

Door het hergebruik van vrijgekomen boerderijen als woning is de woonfunctie in toenemende mate in het buitengebied aanwezig. Daarnaast is ook bewust een aantal nieuwe burgerwoningen in het buitengebied gebouwd. Burgerwoningen bevinden zich vooral in de aanwezige bebouwingslinten en concentraties, zoals in Uppel en verder langs en aan de Kornse Dijk. Vaak bevinden zich tussen de burgerwoningen of in de directe omgeving daarvan nog verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De bestaande woningen worden positief bestemd middels een bestemmingsvlak. Hierin worden zowel voor- als achtertuin (indien aanwezig) opgenomen. Daarbij wordt geen differentiatie van bouwzones (zone hoofdgebouw en zone bijgebouwen) gehanteerd.

Voor de maatvoering van de woningen gelden de volgende regels:

- De bestemmingsvlakken voor woondoeleinden zijn conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond toegekend.

- Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is toegestaan. Herbouw op een andere locatie is middels een ontheffingsmogelijkheid alleen toegestaan als dit tot een duidelijke ruimtelijke verbetering leidt (sloop overtollige bijgebouwen, verminderde oppervlakte bebouwing, nabij een andere woning, passende vormgeving en landschappelijke inpassing) en niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven
- Bij de sloop van bebouwing kan middels een slooibonus regeling de bestaande woning worden uitgebreid met 20% van het gesloopte oppervlak tot maximaal 900 m³.

Uitbreiding van woningen

Uitbreiding

Uit het oogpunt van goede volkshuisvesting is uitbreiding van burgerwoningen via ontheffing toegestaan. Met het oog op het verkrijgen van een woning die qua wooncomfort voldoet aan de redelijkerwijs te stellen eisen van deze tijd, is het toegestaan om bestaande burgerwoningen conform provinciaal beleid te vergroten tot een maximum van 600 m³, waarbij ondergrondse ruimten niet worden meegerekend. Vergroting van bestaande woningen en benutting van bijgebouwen is eveneens toegestaan met het oog op het bieden van zorg aan hulpbehoevende ouderen (mantelzorg). Zie hiervoor hoofdstuk 6.15.

Nieuwbouw burgerwoningen / woningsplitsing

Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is in het algemeen uitgesloten. Alleen onder speciale condities is nieuwbouw aan de orde, onder andere als gevolg van Rood-voor-Groenconstructies, zoals nieuwe landgoederen (zie hieronder) en/of in geval binnen sommige bebouwingsconcentraties. Hiervoor zal een aparte (buitenplanse) ruimtelijke ordeningsprocedure worden doorlopen.

Splitsing van de woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en noodzakelijk is ter instandhouding van een cultuurhistorische waarden. Toevoeging van woningen door splitsing van monumentale en/of beeldbepalende boerderijen of van karakteristieke gebouwen die in gebruik waren voor zorg of religieuze doeleinden is daarom toegestaan omdat dit kan bijdragen aan het behoud van deze panden.

Er moet op worden toegezien dat uitbreiding van woningen niet plaatsvindt met het oog op (toekomstige) woningsplitsing. Voorwaarden voor woningsplitsing zijn onder meer dat de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot en de (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Bovendien mag geen afbreuk worden gedaan aan de omgevingskwaliteiten. Tot slot dienen vanuit de milieuwetgeving (stank en geluid) geen belemmeringen te bestaan.

Nieuwe landgoederen

In ruil voor de aanleg van een aanzienlijk oppervlakte groen en een aanmerkelijke verbetering van de (groene) kwaliteiten van het buitengebied is onder de noemer nieuwe landgoederen de bouw van een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied mogelijk. Als reactie op drie initiatieven / aanvragen voor landgoedontwikkeling (Uitwijkse Veld, Clootwijcker bos en Kraaiveld) is in 2004 de notitie Gemeentelijk ruimtelijke visie op nieuwe landgoederen opgesteld.

Deze geeft de specifieke (landschappelijke) randvoorwaarden voor de drie aanvragen. Bij nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van landgoederen geldt het provinciale beleid in deze als uitgangspunt.

Passende initiatieven worden - net als de lopende aanvragen - via apart planologische procedure gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat (vooralsnog) uit van de bestaande situatie.

Inpandig bouwen

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan inwoningsmogelijkheden voor zorgbehoevende familieleden. De gemeente komt hierin tegemoet door inwoning binnen de bestaande woning toe te staan. Uitsluitend wanneer daartoe de noodzaak kan worden aangetoond kan de woning in geringe mate worden vergroot of kunnen direct aan het hoofdgebouw vastgebouwde (kleine) bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van inwoning ten behoeve van zorg. Uitbreiding van de woning ten behoeve van inwoning van zorgbehoevenden mag nooit tot gevolg hebben dat er in het buitengebied een nieuwe zelfstandige woning ontstaat, dan wel door geringe bouwkundige aanpassingen kan worden gerealiseerd. Uit de omvang en ruimtelijke indeling van de (extra) woonruimte moet eenduidig blijken dat er uitsluitend sprake is van inwoning en dat er geen zelfstandige (tweede) woning ontstaat, of kan ontstaan. Vuistregel is dat de oorspronkelijke situatie op termijn moet kunnen worden hersteld.

Voorts is inpandig bouwen toegestaan ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld het hergebruik van een grote cultuurhistorisch waardevolle boerderij voor één woning toe (wat leidt tot een grote inhoudsmaat), maar ook splitsing hiervan in meerdere wooneenheden (met een maximum van drie per gebouw).

Bijgebouwen

Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen. De maximale maatvoering daarbij is 80 m².

Qua functie dient het bijgebouw te passen bij de bestemming, en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd te worden.

Hiertoe wordt een maximale afstand tussen bestaande bebouwing en nieuw op te richten bebouwing opgenomen.

Ook voor bijgebouwen geldt een sloopbonus regeling. Bij sloop van voormalige agrarische bijgebouwen mag 25% worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² aan bijgebouwen.

Niet- woonfuncties aan huis

Binnen de woonfunctie bestaat ruimte voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Beroep aan huis

Bij burgerwoningen zijn aan huis gebonden beroepen (bijvoorbeeld een éénmans-assurantiekantoor of juridische praktijkruimte) toegestaan mits wonen de hoofdfunctie blijft en de betreffende functie geen belemmeringen voor de omgeving opwerpt.

Beroep aan huis: het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

Bedrijf aan huis

Ontheffing kan worden verleend voor de uitoefening van bedrijfsfuncties aan huis. Het gaat hierbij om functies die passend zijn binnen de omgeving. Passend is dan dat geen afbreuk wordt gedaan aan het landelijke karakter van de buurt, het woonmilieu en het landschappelijke milieu. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan.

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

Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de betreffende woning
- Er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woonmilieu en het landschappelijke milieu
- Er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking; parkeerplaatsen dienen op het huidige perceel gerealiseerd te worden.
- Detailhandel en horeca zijn uitgesloten;
- Het mag geen geluidhinderlijke bedrijven betreffen.

- Het vloeroppervlak voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven mag maximaal 80 m² (of 40%) van het totale vloeroppervlak van de woning bedragen;
- De activiteiten van de aan-huis-verbonden bedrijven dienen binnen de milieucategorieën 1 of 2 te vallen;
- Tenslotte mag het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf geen publieksaantrekkende werking hebben en dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn vaak verkeersaantrekkend, waarop de wegenstructuur veelal niet is berekend. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Dergelijke activiteiten kunnen leiden tot hinder in het buitengebied en worden dan ook niet toegestaan.

Een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) kan echter doorgaans zonder problemen in een woning plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Dergelijke activiteiten zijn rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De toegestane niet-publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfscategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen. Deze zogenaamde bedrijvenlijst is aangepast op in het buitengebied gewenste bedrijven.

Het is wenselijk om kleinschalige activiteiten aan huis mogelijk te maken. Dit is een laagdrempelige vorm om een nieuw bedrijfje op te starten. Voorkomen moet echter worden dat dergelijke aan huis verbonden activiteiten uitgroeien tot grotere niet-agrarische bedrijven. Als de toegestane oppervlakte niet meer volstaat voor de bedrijfsactiviteit, zal de activiteit niet meer aan huis mogen worden uitgeoefend; in het buitengebied is een toename van het aantal niet-agrarische bedrijven niet gewenst. De gemeente zal derhalve nooit een uitbreiding aan huis toestaan. Als een grotere oppervlakte benodigd is, zal het bedrijf moeten verhuizen naar een geschikte locatie in één van de kernen. Deze regeling is dus duidelijk bedoeld als 'opstapmogelijkheid' voor jonge bedrijven of zeer kleinschalige bedrijven.

Paardenbakken

De toename van het aantal vrijkomende boerderijen, tezamen met de toegenomen belangstelling voor het (hobbymatig) houden van paarden heeft geleid tot een toenemende vraag naar paardenbakken. Omdat deze een behoorlijke ruimtelijke impact kunnen hebben is specifiek beleid geformuleerd in de *Nota Paardenbakken Woudrichem*. Deze nota geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Paardenbakken dienen in beginsel binnen het woonbestemmingsvlak te worden opgericht. Indien dit niet mogelijk is kunnen via een ontheffingsmogelijkheid paardenbakken (tbv hobby-matig gebruik), eventueel onder voorwaarden (waaronder landschappelijke inpassing) ook aansluitend aan het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De omvang van de paardenbak mag maximaal 800 m² bedragen (20 bij 40 meter), tot maximaal 50% van het perceelsoppervlak. Het is verder niet toegestaan om t.b.v. de paardenbakken buiten het bouwblok bouwwerken zoals lichtmasten, schuurtjes ed. op te richten.

6.12 Recreatie

De gemeenten Aalburg en Woudrichem hebben in samenwerking met inwoners, organisaties en ondernemingen de nota Toerisme en Recreatie 2006-2010 gemaakt. Er wordt geen intensief toerisme nagestreefd. De eigenheid van het gebied, dat wil zeggen de ruimte en rust, mag niet worden aangetast, maar moet juist het handelsmerk worden. De beleving van het platteland en het erfgoed staat centraal.

Deze visie wordt uitgewerkt in verschillende doelen voor de komende jaren waaronder:

- De vesting van Woudrichem ontwikkelen als recreatieve poort.
- Realisatie van kleinschalige verblijfsmogelijkheden.
- Verdere ontwikkeling van waterrecreatie en landrecreatie.
- Het opzetten van een centraal informatiepunt Land van Altena.
- Het uitbreiden van het thematisch routenetwerk.

In het verlengde hiervan geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan om ruimte te bieden aan passende kleinschalige verblijfsmogelijkheden en de uitbreiding van routenetwerken.

Projectlocatiegebied

Het Gebiedsplan Wijde Biesbosch heeft vijf projectlocatiegebieden aangewezen, waaronder bij Almkerk. Bij Almkerk is ruimte voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie, gecombineerd met een versterking van de dagrecreatie (golfbaan). Op deze manier wordt er naar gestreefd dat bezoekers van het Land van Heusden en Altena langer in het gebied verblijven. Zeker wanneer de Biesbosch als dagrecreatieve trekker in

betekenis toeneemt is hier zeker behoefte aan. De aard en omvang van de ontwikkelingen moeten passen bij de maat en schaal van het gebied en afgestemd zijn op andere functies en plannen, zoals (regionale) waterberging en het project 'groene koppeling' van de gemeente Woudrichem, gericht op de versterking van de omgevingskwaliteit van het gebied.

Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied

In de gebieden langs de Boven Merwede en de Afgedamde Maas en in het gebied rondom het Uitwijkse Veld is uitbreiding of verbetering van de recreatieve routestructuren gewenst. Kansen liggen hier voor extensieve recreatie in combinatie met natuur of cultuurhistorische waarden.

Belangrijk is dat de samenhang in de gebieden versterkt wordt met aandacht voor versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap). Woudrichem vormt één van de 'recreatieve poorten' die als vertrekplaats voor recreatieve routes dienen en waar ondersteunende voorzieningen wenselijk zijn. Door de ontwikkeling van de recreatieve poorten kan de druk op kwetsbare gebieden verminderen. In de omgeving en de randen van de Biesbosch gaat het dan vooral om de uitbouw van de relatie van het (voornamelijk agrarisch) gebied met het natuurgebied van de Biesbosch (versterken van de routestructuren, zoals fiets- en wandelroutes).

Nieuwe kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk, zoals bijvoorbeeld een boerderijwinkel en een boerenterras, maar ook bedrijven die zich toespitsen op creatieve cursussen, vergaderen congresruimtes al dan niet in combinatie met een bescheiden aantal overnachtingsmogelijkheden.

Evenzeer zijn nieuwe grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie passend, bijvoorbeeld een kleinschalige extensieve accommodatie als het "betere boerenbed" (als nevenactiviteit), natuurcamping, trekkershutten of groepsappartementen.

Bestaande verblijfsrecreatieve locaties

De bestaande campings zijn bestemd als Recreatie en voorzien van een adequate regeling, met inachtneming van de vigerende bestemmingsregeling.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om deze campings te behouden. Waar mogelijk en verantwoord krijgen de recreatieve bedrijven uitbreidingsmogelijkheden.

Voor eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven wordt conform algemeen provinciaal beleid een wijziging opgenomen voor uitbreiding tot maximaal 15% van de bestaande (danwel reeds toegestane) bebouwingsoppervlakte, mits dit noodzakelijk wordt geacht voor

behouden of verkrijgen van een economisch gezond bedrijf. Hierbij wordt getoetst aan de draagkracht van het gebied. Deze toetsing moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke, terzake deskundige. Voor recreatieve ontwikkelingen betreft dit de provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

Voor eventuele grotere, specifieke uitbreidingswensen is een planherziening noodzakelijk, waarin een regeling op maat getroffen kan worden.

Nieuwe verblijfsaccommodaties

Ten aanzien van nieuwe intensieve verblijfsaccommodaties wordt een terughoudend beleid gevoerd, tenzij sprake is van een interessant nieuw samengesteld product of formule en/of bijdraagt aan een verrijking van het toeristisch product. Er is in het plan dan ook geen mogelijkheid opgenomen om nieuwe grootschalige (intensieve) verblijfsvoorzieningen – niet zijnde kleinschalige kampeerterreinen – rechtstreeks toe te staan. Mochten er in de toekomst initiatieven worden ingediend dan dienen deze met een partiële bestemmingsplanherziening worden gerealiseerd.

In geval van beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijfsgebouwen te verbouwen tot verblijfsaccommodatie (zie navolgend). Voorwaarde is, dat de overige niet meer functionele bebouwing op het terrein wordt gesaneerd, zodat de hoeveelheid bebouwing per saldo aanzienlijk vermindert. Bovendien dient voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen buiten de bestemming Agrarisch (A) - en binnen de provinciale GHS - de provinciale commissie recreatie en toerisme te worden gehoord.

Kleinschalig kamperen

Het opstarten van een boerderijcamping is op of direct grenzend aan alle agrarische bouwblokken mogelijk na een nadere afwegingsprocedure (onthefing). Belangrijkste voorwaarde voor realisatie is een goede landschappelijke inpassing waardoor de camping positief bijdraagt aan de belevingswaarde van het landschap. In dit kader is een beplantingsplan noodzakelijk. Het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen bedraagt 25.

Kleinschalig kamperen is behalve als neventak voor agrarische bedrijven, ook toegestaan bij voormalige agrarische bedrijfswoningen. Koppeling aan de agrarische functie heeft echter de voorkeur, daar dit aan de realisering van meerdere doelstellingen tegelijk bijdraagt (stimuleren kleinschalige recreatieve voorzieningen en bijdragen agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende beheer van het landschap). Na beëindiging van de agrarische activiteiten als hoofdactiviteit kan de minicamping in dezelfde omvang worden voortgezet.

De volgende voorwaarden gelden voor het oprichten van een kleinschalig kampeerterrein:

- Kleinschalige kampeerterreinen mogen tot maximaal 100 m, gerekend vanaf de achtergrens van het (niet)-agrarische bouwblok, gevestigd worden. Bij burgerwoningen geldt een afstand tot maximaal 100 m, gerekend vanaf de woning.
- Het kampeerseizoen loopt van maart tot oktober, vanwege het seizoenskarakter van de bedrijfsvoering en de landschappelijke inpassing;
- Het erf dient van voldoende omvang te zijn, met een minimale oppervlakte maat van 125 m² ;
- 'Vrij-veld situaties worden uitgesloten, de standplaatsen dienen in ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing plaats;
- De kampeerterreinen moeten landschappelijk ingepast zijn;
- De oppervlakte c.q. afmetingen van de kampeerplaatsen wordt vrijgelaten;
- Bebouwing en andere gebouwde voorzieningen t.b.v. van het kleinschalig kamperen (m.n. sanitair) worden alleen toegestaan binnen het bouwvlak tot 50 m²
- Voor kleinschalige kampeerterrein bij burgerwoningen, dienen de noodzakelijke voorzieningen in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden. Nieuwbouw t.b.v. voorzieningen is niet mogelijk.
- Om het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen te vergroten wordt tevens middels een wijzigingsbevoegdheid de oprichting van maximaal 5 trekkershutten toegestaan. Voor realisering van een dergelijk initiatief dient er echter wel aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan, onder andere mbt de landschappelijke inpassing. In de juridische regeling wordt een maximum oppervlakte maat voor de toegestane omvang van een trekkershut opgenomen van 30 m² .

Logies

De laatste jaren is er steeds meer behoefte aan (solitaire) accommodaties in de vorm van bed & breakfast, appartementen en vakantiewoningen. Het aanbieden van dergelijke voorzieningen is in veel gevallen een agrarische nevenactiviteit. Vrijkomende agrarische bebouwing zoals stallen, schuren, maar ook boerderijen, worden ingericht en geschikt gemaakt om te fungeren als appartement of vakantiewoning. Behalve als agrarische nevenactiviteit komt deze functie landelijk gezien ook steeds vaker voor bij burgerwoningen in het buitengebied en bij andere functies.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de diverse vormen van kleinschalige logiesrecreatie in (bestaande) hoofd- en bijgebouwen (of dat nu bij een agrarisch bedrijf is, een VAB of een woning is) via een nadere afweging c.q. ontheffing mogelijk zijn. Ten allen tijde dient daarbij voldaan te worden aan voorwaarden van landschappelijke inpassing.

1. Bed en breakfast

Conform gemeentelijk beleid worden evenals binnen de kom ook in het buitengebied bed & breakfastvoorzieningen bij recht toegelaten in het hoofdegebouw en aangebouwde bijgebouwen. Bed & breakfast voorzieningen in vrijstaande bijgebouwen worden uitsluitend toegestaan, indien deze bijgebouwen een cultuurhistorische waarde bezitten. Op deze wijze kan voorkomen worden dat bijgebouwen met een cultuurhistorische waarde (monumenten en/of aangeduide beeldbepalende panden) in verval geraken.

De gemeente hanteert voor bed & breakfast in de woning (zowel burgerwoning als agrarisch bedrijf) de beleidsregel dat maximaal 2 kamers met elk 2 bedden voor overnachtingen mogen worden aangeboden.

Daarnaast is het via een ontheffingsmogelijkheid mogelijk een grotere bed & breakfast voorziening te realiseren van maximaal 10 bedden, mits de totale oppervlakte niet groter is dan 300 m² oppervlakte en maximaal 50% van de woonruimte.

2. vakantieappartementen

in ontwerp-bestemmingsplan

Landschapscampings

In de GHS-landbouw, subzones leefgebied struweelvogels wil de provincie ruimte geven aan landschapscampings. Deze campings hebben maximaal zestig kampeerplaatsen met een beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige (agrarische) bouwblokken. De gemiddelde grootte van een standplaats dient minimaal 300 m² (bruto) te zijn. Bij de inrichting van dergelijke campings moeten de natuur- en landschapswaarden worden verhoogd door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein. De oppervlakte voor de nieuwe natuur dient ten minste drie maal zo groot te zijn als de oppervlakte voor de standplaatsen (minimaal 900 m² per standplaats) met een maximum van 60 standplaatsen.

Hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in 'agrarisch gebied met waarden' met de nadere aanduiding voor struweelvogels.

Bestaande dagrecreatieve voorzieningen

Bestaande dagrecreatieve voorzieningen, zijn als zodanig op de plankaart opgenomen en voorzien van een adequate regeling, met inachtneming van de vigerende bestemmingsregeling, waarbij verbaal de huidige bebouwde oppervlakte is opgenomen. Op enkele locaties is

tevens een bouwvlak opgenomen, opdat de bebouwing op het perceel enigszins geconcentreerd blijft. Daarnaast is voor bestaande aanwezige bos- en natuurwaarden op de recreatie terreinen, indien van toepassing, een aanvullende beschermingsregeling opgenomen in de juridische regeling en op de plankaart.

Waar mogelijk en verantwoord krijgen de recreatieve bedrijven uitbreidingsmogelijkheden. Deze kunnen betrekking hebben op de intensivering van het ruimtegebruik op de huidige locatie en/of het omvormen van recreatiebedrijven. Ook een fysieke uitbreiding is mogelijk. Het bestemmingsplan biedt hiervoor in geval - na een nadere afweging (wijziging) - mogelijkheden. Voor eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven wordt conform algemeen provinciaal beleid een wijziging opgenomen voor uitbreiding tot maximaal 15% van de bestaande (danwel reeds toegestane) bebouwingsoppervlakte, mits dit noodzakelijk wordt geacht voor behouden of verkrijgen van een economisch gezond bedrijf.

Voor eventuele grotere, specifieke uitbreidingswensen is een planherziening noodzakelijk, waarin een regeling op maat getroffen kan worden.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen

Voor de vestiging van nieuwe grootschalige (dag- of verblijfs)recreatieve voorzieningen is een afzonderlijke planologische procedure nodig.

Het is mogelijk om kleinschalige voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik (bijvoorbeeld picknick voorzieningen, bewegwijzering) te realiseren (binnen alle gebiedsbestemmingen).

In het kader van de Landschapsvisie Land van Heusden en Altena zijn in de gemeente een aantal nieuwe wandelroutestructuren over boerenland voorgesteld. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van deze routestructuren.

Daarnaast kunnen in geval van beëindiging van een agrarisch bedrijf vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor kleinschalige vormen van intensieve dagrecreatie, die een zekere binding en schaal hebben, die past bij het landelijk karakter van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld pony- en huifkarverhuur en passende typen horeca (bijvoorbeeld pannenkoekenboerderij).

Evenals met betrekking tot verblijfsrecreatieve voorzieningen is daarbij een uitgangspunt, dat het hergebruik resulteert in een aanzienlijke afname van de hoeveelheid bebouwing.

Voorts gelden de volgende toetsingscriteria:

- landschappelijke inpassing;
- geen beperking omliggende agrarische bedrijven;

- beperkte verkeersaantrekkende werking, bij de ontsluitingssituatie passend.

Bovendien dient voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen buiten de bestemming Agrarisch (A) – en dus binnen de provinciale GHS - de provinciale commissie recreatie en toerisme te worden gehoord (zie hoofdstuk 4.3).

Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca, d.w.z. ondersteunend aan de reguliere recreatieve hoofdactiviteit, die ook als zodanig is bestemd, is toegestaan, mits geen oneerlijke concurrentie plaats vindt met horeca in de kernen en de horeca wordt gevestigd in bestaande gebouwen. Daarbij geldt voor kleinschalige ondersteunende horeca een maximale bedrijfsoppervlakte van 100 m². Bij grote kampeerterreinen zal m.b.t. de toegestane omvang maatwerk worden verricht.

Evenementen

In het bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen t.b.v. het organiseren van evenementen in agrarisch gebied met een maximale duur van 7 aaneengesloten dagen (inclusief opbouwen en afbreken). Voor evenementen, waarvoor een langere duur noodzakelijk is, is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Hier zijn een aantal randvoorwaarden in opgenomen m.b.t. onder meer de landschappelijke impact (geen omkeerbare gevolgen) en eventuele andere gevolgen op de bestaande waarden en belangen.

6.13 Bedrijven

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern óf op een bedrijventerrein. Onder strenge voorwaarden is het echter wel mogelijk om in een VAB een bedrijf uit te oefenen.

Ter bescherming van de agrarische functie en de landschappelijk en cultuurhistorische waarden van het buitengebied moet een duidelijke lijn getrokken worden voor wat wel en niet kan. Niet alle mogelijke vormen van bedrijvigheid zijn toelaatbaar. Alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan en aan het buitengebied verwante bedrijfsfuncties (zoals loonwerkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenasiels en hoveniersbedrijven) hebben de voorkeur boven niet verwante functies. De gemeente beoordeelt verzoeken tot hergebruik op basis van de gebiedsbestemming, de hierbinnen aanwezige waarden en de eventuele waarde van de bebouwing zelf.

Daarnaast streeft de gemeente ernaar om bedrijvigheid zoveel mogelijk te beperken tot de bebouwingsconcentraties om versnippering met alle bijkomende overlast te beperken.

Bestaande bedrijven

Een groot aantal van de bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn groot in omvang en hebben (mede daardoor) een ongewenste ruimtelijke uitstraling. Voorkomen moet worden dat de impact op het landschap verder groeit. De bestaande bedrijven worden daarom positief bestemd maar met de uitbreiding van de bedrijven wordt terughoudend omgegaan. De mogelijkheden voor omschakeling naar andere typen bedrijvigheid zijn beperkt.

Voor het buitengebied worden 2 niet – agrarische bedrijfscategorieën onderscheiden: semi-agrarische bedrijven en overige niet-agrarische bedrijven.

Semi -agrarische bedrijven

Dit betreft zowel agrarisch technisch hulpbedrijven als agrarisch verwante bedrijven. Agrarisch technische hulpbedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking (dit wordt als overige niet-agrarische bedrijvigheid beschouwd)⁸.

Agrarisch verwante bedrijven zijn gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden⁹.

Aan de bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven is een strak begrensd bestemmingsvlak om de bestaande voorzieningen toegekend. De bestaande (danwel reeds toegestane) bebouwingsoppervlakte, inclusief bedrijfswoning, is verbaal vastgelegd in de regels. Daarnaast is, indien van toepassing, conform de vigerende regeling de landschappelijke inpassing middels de bestemming 'groen – landschappelijke inpassing' op de plankaart opgenomen. Onder voorwaarden wordt via een ontheffingsregeling een eenmalige maximale bebouwingsuitbreiding met 25% van de bestaande, vastgelegde bebouwingsoppervlakte geboden.

Afsplitsing of oprichting van een bedrijfswoning is niet toegestaan

Voor deze semi-agrarische bedrijven, die in de afgelopen planperiode zijn ontstaan of tot volwaardig zijn uitgegroeid, maar nog niet als zodanig zijn

⁸ Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeclinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

⁹ Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

bestemd, is per situatie bij de opstelling van het bestemmingsplan buitengebied onderzocht of legalisering mogelijk is.

Overige niet-agrarische bedrijven

Uitgangspunt van de provincie is, dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern of op een bedrijventerrein. In beginsel dienen bedrijven dus uit het buitengebied geweerd te worden. Voor alle bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijven wordt verplaatsing naar een meer geschikte locatie voorgestaan en voor bedrijven die hun bedrijfsvoering eindigen wordt een geschiktere vorm van hergebruik nagestreefd waarbij sanering van overtollige gebouwen plaats dient te vinden.

Aan de bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijven is een strak begrensd bestemmingsvlak om de bestaande voorzieningen toegekend. Alle positief bestemde bedrijven zijn op hun huidige functie vastgelegd. De bedrijven mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de plaats waar ze gelokaliseerd zijn. Per bedrijf is de omvang van de feitelijk aanwezige bestaande bebouwing, inclusief de bedrijfswoning, verbaal in de regels vastgelegd. Daarnaast is, indien van toepassing, conform de vigerende regeling de landschappelijke inpassing middels de bestemming 'groen – landschappelijke inpassing' op de plankaart opgenomen. Onder voorwaarden wordt via een ontheffingsregeling eenmalig een maximale bebouwingsuitbreiding met 15% van de bestaande, vastgelegde bebouwingsoppervlakte geboden.

Afsplitsing of oprichting van een nieuwe 1^e of 2^e bedrijfswoning is niet toegestaan.

Voor de niet-agrarische bedrijven, die in de afgelopen planperiode zijn ontstaan of tot volwaardig zijn uitgegroeid, maar nog niet als zodanig bestemd, is onderzocht of legalisering mogelijk is.

Nieuwe bedrijven

Omdat niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid belastend zijn voor de omliggende waarden en belangen is voorzichtigheid geboden bij het toestaan hiervan. Bedrijven die geen functionele binding hebben met het buitengebied horen in principe thuis binnen de bebouwde kom. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven (op een nieuwe locatie) in het buitengebied is uitgesloten. In het kader van het beleid voor VAB's is de vestiging van niet-agrarische bedrijven in vrijkomende boerderijpanden wel toegestaan (zie ook voorgaande hoofdstukken) binnen de bebouwingsconcentraties in de bestemming Agrarisch. Alleen niet-agrarische bedrijven uit de lichtste milieucategorieën (1 en 2 uit de Stat van Bedrijven) komen hiervoor in aanmerking.

In de 'bedrijvenlijst' zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die vallen in bedrijfscategorie 1 of 2. In het buitengebied zijn wegen veelal niet berekend op een grote verkeersaantrekkende werking. In de bedrijvenlijst is een kolom opgenomen, de kolom 'verkeer', waarin de verkeersaantrekkende werking wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot 3. Dit houdt het volgende in:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De bedrijfsactiviteiten die ten aanzien van verkeer een 2 of 3 scoren zijn niet toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die hierop een 1 scoren zijn sowieso toegestaan.

Daarnaast is de bedrijvenlijst aangepast op welke functies in het buitengebied binnen de bestemming Bedrijf gewenst zijn. Daarbij zijn de volgende functies niet toegestaan: horeca, zakelijke en persoonlijke dienstverlening, met uitzondering van agrarische dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies. Een aantal van de hiervoor genoemde functies die in de bedrijvenlijst zijn uitgesloten, kunnen als hergebruikfunctie worden mogelijk gemaakt in één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarvoor gelden zulke specifieke criteria dat het niet gewenst is deze functies via een vrij algemene bedrijvenlijst toe te staan.

De bedrijven die dan nog overblijven zijn geselecteerd op gewenstheid in het buitengebied. Hierbij speelt een rol wat de vestigingsmogelijkheden van een bedrijf op een bedrijventerrein zijn. Een overweging hierbij is dat bedrijven die aangemerkt kunnen worden als kleinschalig ambachtelijke bedrijven, mogelijk moeten zijn in het buitengebied.

Gekozen is voor de begrenzing van de categorieën 1 en 2, omdat deze categorieën conform het provinciale beleid niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen.

De gemeente ondersteunt een beperkte uitbreiding van bestaande horecavestigingen voor zover het 'zachte horeca' betreft. 'Zwaardere' vormen van horeca, zoals zalenverhuur of een discotheek, horen vanwege hun bedrijfsmatige karakter en verkeersaantrekkende werking niet thuis in het landelijk gebied en worden in principe uit het buitengebied geweerd.

Nieuwvestiging van horeca-bedrijven wordt niet toegestaan. Wel zijn kleinschalige horecavoorzieningen toegestaan als ondergeschikte niet-agrarische nevenactiviteit (bv. bij maneges). In geval van

'ondersteunende horeca' dienen de horeca-voorzieningen ten dienste te staan voor de hoofdfunctie.

Omschakeling

Bij bedrijfsbeëindiging wordt gestreefd naar hergebruik door een ter plaatse beter geschikt geachte bestemming (zoals burgerwoning of recreatief gebruik) en sloop van alle overbodige bedrijfsgebouwen.

Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf is omschakeling naar een lichter bedrijf, d.w.z. een bedrijf met eenzelfde milieucategorie, een grondgebonden agrarisch bedrijf danwel een burgerwoning toegestaan in het gehele buitengebied via een wijzigingsbevoegdheid.

6.14 Infrastructuur

De gemeente Woudrichem is goed ontsloten door een hiërarchisch netwerk van wegen. Woudrichem kent goede ontsluitingen op de A27 en de A59. Direct ten westen van het grondgebied van de gemeente ligt de snelweg A27 welke Breda en Gorinchem met elkaar verbindt. Ook de provinciale weg richting Zaltbommel maakt Woudrichem prima bereikbaar.

De A27 kent een hoge verkeersintensiteit wat in combinatie met de brug bij Gorinchem tot grote problemen leidt.

Secundaire provinciale wegen lopen voornamelijk in oost-west richting door de gemeente, namelijk de N322 (Doornsweg- Almweg- Afsluitdijk) en de N267 (Provinciale weg Oost). De eerste verbindt de A27 en de A2, de tweede sluit aan op de A59.

De gemeente ligt bovendien aan enkele belangrijke waterwegen. In het oosten wordt de gemeente begrensd door de Afgedamde Maas, die uitmondt in de Boven Merwede.

De bestaande infrastructuur - waaronder naast alle wegen, vaarwegen, ook (ondergrondse) leidingen etc. - worden conform hun huidige gebruik bestemd. Openbare wegen worden daarbij geclassificeerd in:

- gebiedsontsluitingswegen;
- erftoegangswegen en
- onverharde wegen

Dit onderscheid is met name van belang in het kader van de verkeersveiligheid (Duurzaam Veilig).

Onverharde (openbare) wegen worden apart aangeduid. Net als in het geldende bestemmingsplan wordt rekening gehouden met bebouwingsvrije zones aan beide zijden van de weg vanwege de verkeersveiligheid en om stedenbouwkundige redenen. De zones zijn 50

meter aan weerszijden van secundaire wegen (zoals provinciale wegen) en 15 meter voor alle overige wegen.

6.15 (Mantel)zorgvoorzieningen

Als gevolg van het sterk toenemende aantal ouderen en de individualisering van de samenleving neemt de vraag naar zorg toe. Tegelijkertijd schiet de zorgsector door personeelstekorten en bezuinigingen tekort. Mede als gevolg van deze ontwikkelingen is de professionele particuliere zorg in opkomst.

Zorgconcepten

Het buitengebied van Woudrichem biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten zoals een zorgboerderij of een andere particuliere woon- en zorgvoorzieningen (kinderopvang, hersteloord en dergelijke). Veelal gaat het hier om een nevenactiviteit op een boerderij. Aan de Eng in Giessen is reeds sprake van een zorgboerderij.

De gemeente ondersteunt dergelijke initiatieven waar mogelijk. De duurzaamheid als nevenactiviteit dient wel te worden gegarandeerd om te voorkomen dat er 'plotseling' een grootschalige zorgvoorziening in het buitengebied is. Teneinde een zekere samenhang met de woonkernen te waarborgen, dienen zorgvoorzieningen zich in principe in de nabijheid van de kernen te concentreren. Dit betekent, dat in veel gevallen geprofiteerd kan worden van de in velerlei opzicht aanwezige voorzieningen in en rond deze kernen.



Mantelzorg / afhankelijke woonruimte

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevende familieleden, een gehandicapt kind of rustende boer. Mantelzorg is in het gehele buitengebied toegestaan, ongeacht of dit bij een burgerwoning of een (agrarisch) bedrijf is.

Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning wordt in het bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan. Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan inwoning in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (met eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Onder strikte condities kan aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is. Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op een perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning.

Om per situatie een goede afweging te maken, is deze vorm van mantelzorg aan een nadere afweging (onthefving) gekoppeld.

7 BESTEMMINGSREGELING WATER

7.1 Inleiding

Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer dient er ruimte te worden gereserveerd voor water. Water vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijk gebied, waarvan landbouw en natuur twee belangrijke voorbeelden zijn. Ook is water van grote invloed op de belevingswaarde van de omgeving.

In het buitengebied zijn vier instanties werkzaam die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn: de gemeente (enkel in overeenstemming met andere waterbeheerders), het waterschap, de waterleiding maatschappij en de provincie (als grondwaterbeheerder). Voor het bestemmingsplan is de verhouding tot het beleid en de regelgeving van de waterschappen van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van waterschappen elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld. Met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden is afstemming met de Provinciale Milieuverordening noodzakelijk.

Ruimtelijke ordening		Waterhuishouding		Milieu	Plansoort	Bestuurslaag
Nota ruimtelijke ordening		Nota waterhuishouding		Nationaal milieubeleidsplan	Strategisch	Rijk
		Beheersplan rijkswateren		Nationaal milieuprogramma	Operationeel	Rijk
Streekplan		Provinciaal waterhuishoudingsplan		Provinciaal milieubeleidsplan	Strategisch	Provincie
Uitwerkings- plannen	Structuurplan	Grondwater- beheersplan		Provinciaal milieuprogramma	Operationeel	Provincie
		Waterbeheersplan			Strategisch	Waterschap
		Waterschaps- keur	Perbesluit		Operationeel	Waterschap
Structuur- plan	Structuur- visie	Gemeentelijk waterplan		Gemeentelijk milieubeleidsplan	Strategisch	Gemeente
Bestemmingsplan				Gemeentelijk rioleringsplan	Operationeel	Gemeente

Belangrijkste waterbeheerder in het gebied is het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is beheerder van al het oppervlaktewater binnen haar beheersgebied. Het waterschap werkt aan veilige dijken, een goed waterbeheer en het zuiveren van rioolwater. De zorg voor de grote rivieren (Maas, Waal, Merwede) is een taak van Rijkswaterstaat. De zorg voor de kwaliteit van het drinkwater ligt ook niet bij het waterschap, maar bij het waterbedrijf.

Watertoets

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Dit houdt in dat, afgezien van het watertoets proces dat voor het bestemmingsplan buitengebied is doorlopen, voor alle ontheffingen van het bestemmingsplan buitengebied eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan buitengebied.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder) en Rijkswaterstaat (kanalen). Het waterschap coördineert het wateradvies.

De waterparagraaf moet het bewijs leveren dat water inderdaad een volwaardige plaats heeft gekregen in het maken van het ruimtelijk plan. De Paraplunota verplicht de initiatiefnemer om in de waterparagraaf te beschrijven:

- De doorwerking van de wateraspecten in de locatiekeuze, het ontwerp, de (her)inrichting en het beheer van het gebied;
- De wijze waarop de inbreng en het advies van de waterbeheerders is meegenomen;
- De invulling van eventuele mitigatie, compensatie van waterhuishoudkundige effecten;
- De afspraken over de financiering en de uitvoering van de plannen;
- De wijze waarop water doorwerkt in het ruimtelijk plan (water als (onderdeel van) bestemming in plankaart, regels, toelichting en beschrijving op hoofdlijnen).

In het kader van de verplichte "Watertoets" is al in een vroeg stadium contact geweest met het waterschap. De memo van het waterschap, specifiek ten behoeve van het nieuwe bestemmingplan buitengebied van de gemeente Woudrichem (april 2008), is verwerkt in deze waterparagraaf.

7.2 Analyse bestaande situatie

Water speelt op dit moment een belangrijke rol in het buitengebied. De rivieren Merwede en Afgedamde Maas vervullen een belangrijke functie voor de waterafvoer- en waterberging. De eigenlijke stroomgeulen zijn van belang voor de scheepvaart en de drinkwatervoorziening. In de Afgedamde Maas bevindt zich een inlaatpunt van het Duinwaterbedrijf Zuid-Holland.

Gedurende de ruilverkaveling in de vorige eeuw is de waterhuishouding in het (rivieren)gebied geheel anders ingericht. Voorheen werd het polderwater uitgeslagen op verschillende boezems. Het boezemwater lag op een hoger niveau en werd door kades omgeven. De boezems waterden vrij af via een sluis in de Kornsche dijk en later de de Nieuwendijk op de kreken van de Biesbosch. Van het oorspronkelijke boezemwater resteren alleen de Alm, de Vierbansche Gantel en de Kornsche boezem. In de ruilverkaveling is een stelsel van nieuwe watergangen gegraven met aansluiting op zware gemalen die rechtstreeks lozen op de Bergsche Maas en Merwede.

Een aantal inlaten en opmalingen zijn gebouwd voor suppletie van water in de zomer. Dit water wordt bij de inlaatpunten onder vrij verval betrokken van Maas en Merwede. Het polderpeil is verlaagd met name in de winter om voldoende berging te hebben in periodes met veel neerslag. Het effluent van de rioolwaterzuiveringen wordt rechtstreeks geloosd op de grote polderwatergangen. De meeste bedrijven en woningen zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. De capaciteit hiervan is niet groot, zodat bij hevige regenval veel rioolwater via nooduitlaten (overstorten) in het oppervlaktewater terechtkomt.

7.3 Waterrelevant beleid

Water staat hoog op de politieke agenda. Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen hebben Rijk, provincies, gemeente en waterschappen de bestuurlijke notitie "Waterbeleid voor de 21e eeuw" ondertekend.

Het Rijk geeft met de "Vierde Nota Waterhuishouding" op hoofdlijnen richting aan het waterbeleid. Daarnaast is de implementatie van de Europese "Kaderrichtlijn Water" in de nationale wet- en regelgeving van directe invloed op het gevoerde waterbeleid.

De uiteenlopende doelstellingen zijn uiteindelijk alle terug te voeren op de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Daarbij gelden de volgende basisprincipes voor de ruimtelijke ordening:



Basisprincipes water

Behoud en verbetering van de waterkwantiteit volgens het principe:
vasthouden – bergen – afvoeren;

en voor de waterkwaliteit:

scheiden – schoon houden – schoon maken.

Vanwege de uiteenlopende belangen van het watersysteem en de grote mate van samenhang tussen de diverse onderdelen er van is een goede afstemming van het beleid en uitvoering essentieel.

Uiteraard is het de bedoeling dat het gemeentelijk beleid en dat van waterschappen en de andere waterbeheerders elkaar ondersteunen.

Tegelijk moet worden voorkomen dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerders zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur en de Provinciale milieuverordening van belang. Daarnaast bestaan er vele andere nota's waarin instanties hun visie op het waterbeheer hebben neergelegd.

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het (water)beleid vastgelegd. Voor de concrete beleidsinhoud wordt naar de betreffende nota's zelf verwezen.



Partiële herziening op het WaterHuisHoudingsplan2 2003-2006

Het beleid van de waterschappen beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven. Het waterbeleid is gericht op een zo goed mogelijke waterbeheersing voor de in het gebied aanwezige waterfuncties. Het meest recent is de partiële herziening op het WaterHuisHoudingsplan2 2003-2006. Deze herziening heeft onder andere de waterfuncties aangepast aan het streekplan 2002. Deze functie-indeling vormt de basis voor het waterschap.

7.4 Afstemming met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het waterbeleid vastgelegd. Voorkomen moet worden dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerder zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur van het waterschap Rivierenland en de Provinciale milieuverordening van belang. Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid en wateroverlast dient er letterlijk en figuurlijk ruimte te worden gereserveerd voor water. Water vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijk gebied, zoals landbouw, natuur en recreatie.

In de regels zijn de, voor het thema water relevante, bestemmingen "water", "waterstaat-waterkering" (dubbelbestemming) en water- en rioolwatertransportleidingen opgenomen. Verder is het artikel in de regels "afstand bebouwing tot wegen en waterlopen" relevant.

Keur oppervlaktewateren

In het bestemmingsplan zal voor in de Keur genoemde vergunnings- en ontheffingsplichtige zaken geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving. Ook werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een aanlegvergunning. Het bestemmingsplan zal bovendien die ruimte laten die het waterschap nodig heeft om haar beleid te kunnen uitvoeren.

Waterlopen

Alle hoofdwatergangen (zgn. A-watergangen) in het bestemmingsplan zijn tot "water" bestemd en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden.

Daarnaast worden gronden gelegen tot 5 meter van de insteek van de hoofdwatergang mede bestemd voor waterstaatkundige doeleinden (keurzone). Het is verboden om binnen 5 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bouwconcentraties op te richten, in verband met het beheer van de waterloop. Ter plaatse waar de afstand van de bestaande bebouwing tot hoofdwatergangen minder is dan 5 meter is deze



bebouwing gehandhaafd, ervan uitgaande dat ten tijde van realisering van deze gebouwen het waterschap daartoe ontheffing heeft verleend.

De overige (kleinere) watergangen zijn niet als zodanig bestemd.

In de algemene regels is een bepaling "afstand tot waterlopen" relevant.

Persleidingen

De op de kaart aangegeven rioolwatertransportleidingen (de zgn. persleidingen) zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwatertransportleiding. Op of in de gronden die mede bestemd zijn als "leiding-riool" mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de leidingen bedraagt de beschermingszone 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Ecologische verbindingzones

Zie 0

Waterkeringen

De diverse waterkeringen (inclusief de beschermingszones) dienen in het bestemmingsplan als "waterstaat-waterkering" te worden opgenomen. Voor de gehele keurzone (kernzone en beschermingszone) van boezemkaden geldt de keur van het Waterschap. Deze bedraagt 5 meter aan twee zijden gerekend vanuit de as van de waterkering. Hierin zijn verbodsbepalingen met betrekking tot graven, bouwen etc. opgenomen.

Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden worden niet in de Keur beschermd. Hiervoor is het bestemmingsplan dus het primaire instrument. Indien waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden zal rekening moeten worden gehouden met aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Waterschap Rivierenland zet zich in om, samen met andere organisaties, de landschappelijke -, natuur- en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken.

Het ontstaan en de identiteit van het rivierengebied is sterk gekoppeld aan de wijze hoe mensen vroeger met water zijn omgegaan. De volgende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische elementen zijn te noemen:

- Het dijkenslandschap inclusief de wielen. Waterkeringen zijn een belangrijke drager van het landschap, natuur en cultuurhistorie. Andere karakteristieke waarden zijn mede bepalend geweest bij

de uitwerking van uitgevoerde dijkverbeteringen, omdat de cultuurhistorie niet alleen is terug te vinden in het dijktracé (bijvoorbeeld oude dijkdoorbraken) maar ook in de aanwezigheid van karakteristieke bebouwing. Zowel buitendijks als binnendijks liggen omvangrijke waardevolle natuurgebieden (Natura-2000) die door dijken met elkaar verbonden worden. Een belangrijk deel van de primaire en regionale waterkeringen maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);

- Specifieke patronen van watergangen en wateringen. De landschappelijke waarde hiervan is groot. Bovendien laten deze specifieke patronen zien op welke wijze de gronden in cultuur zijn gebracht;
- Water gerelateerde gebouwen en kunstwerken. Oude sluizen, gemalen, poldermolens en dijkmagazijnen die soms monumentale waarde hebben. In 2008 is door het waterschap een inventarisatie uitgevoerd naar deze watergerelateerde gebouwen en kunstwerken.
- Oude defensiewerken zoals bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse waterlinie.

Waterbergingszoekgebieden

In de loop van de negentiger jaren van vorige eeuw drong – mede door de veelvuldige hevige neerslagen en hoge rivierstanden - het besef door dat de waterbeheerders in de toekomst rekening diende te houden met een klimaatsverandering.

Het waterschap heeft voor het landelijk gebied berekend wat de waterbergingsbehoefte is. Maatregelen om deze waterberging te realiseren vinden plaats in de Ecologische Verbindingszones, de Kornse Boezem, project Werthuijsen (golfbaan), natuurvriendelijke oevers ten noorden van Almkerk en landgoederen nieuwe stijl. Als deze maatregelen zijn uitgevoerd resteert over het gehele gebied van Alm en Biesbosch een restopgave van 85.000 m³. Dit is versnipperd over nagenoeg alle peilgebieden. Het is geen opgave waar het waterschap actief op inzet. Daar waar kansen zich voordoen zullen deze worden benut, bijvoorbeeld door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers (stimuleringsregeling).

Voor deze restopgave hoeven dus in het bestemmingsplan geen zoekgebieden te worden aangegeven. Wel is het belangrijk dat het creëren van waterberging bij recht mogelijk is in het bestemmingplan, in de vorm van een nevendoelstelling.

Momenteel wordt het stedelijk waterplan opgesteld, waarbij wordt onderzocht of voor het stedelijk gebied een wateropgave in de vorm van waterberging bestaat. Het kan zijn dat voor deze opgave waterberging wordt gezocht aan de rand van het stedelijk gebied. Evenals hierboven

omschreven is het creëren van waterberging bij recht mogelijk in het bestemmingsplan, in de vorm van een nevendoelstelling.

Voor nieuw verhard oppervlak in de glastuinbouw geldt dat compensatie van hemelwater voor maximaal 75% in een te bouwen bassin kan plaatsvinden. Als uitgangspunt voor de compensatieberekening wordt $T=50$ als maatgevende bui gehanteerd. Dit betekent dat de te hanteren vuistregel gesteld wordt op 580 m³/ha.

De afvoer van verontreinigd drainagewater via de riolering is de voorkeursoptie (conform Besluit Glastuinbouw). Alleen wanneer de capaciteit van de riolering (na aanvullende maatregelen) onvoldoende is (bv. in kwelsituaties), kan lozing op oppervlaktewater onder voorschriften (Wvo-vergunning of nadere eis) worden toegestaan. In principe mag alleen schoon (= niet door bedrijfsactiviteiten verontreinigd) drainagewater op oppervlaktewater worden geloosd.

Agrarische bouwblokken

Voor de maximale toename van de verharding door de bouw en aanleg van nieuwe gebouwen, bouwwerken en verharding (op het nieuwe bouwperceel) (die in totaal een oppervlakte van 1500 m² overschrijdt) geldt het vereiste van een compenserende waterberging. Per ha verhard oppervlak moet (aanvullende) ruimte worden gevonden voor het bergen van 436 m³ water.

De Handreiking watertoets geeft aan dat een eerste uitbreiding kleiner dan 1500 m² niet hoeft te worden gecompenseerd. Bij een volgende verharding, waarbij het totaal verhard oppervlak meer dan 500 m² gaat bedragen, moet de volledige verharding worden gecompenseerd. Deze richtlijn heeft betrekking op het moment waarop de compensatie feitelijk moet worden gerealiseerd en niet op het moment waarop de compensatie planologisch moet worden geregeld. In het ruimtelijk plan moet de mogelijkheid voor de volledige compensatie reeds zijn opgenomen, ook als de bebouwing gefaseerd wordt gerealiseerd.

Beschermingszone natte natuurparel

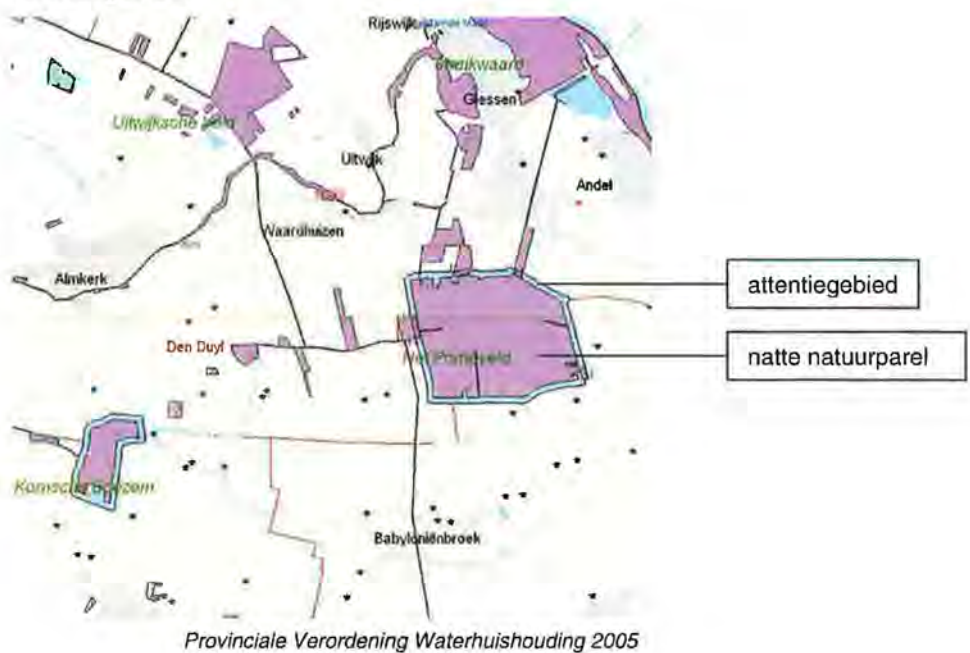
Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van de zogeheten natte natuurparels verder verslechtert wordt er een beschermingsbeleid gevoerd. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur in de natte natuurparels en een externe bescherming tegen ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van deze natuurwaarden kunnen hebben. Er is een hydrologisch standstill van toepassing in deze gebieden en in de beschermingszone er omheen. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding,

waterschapskeuren en bestemmingsplannen.

Maatregelen voor hydrologisch herstel zijn bijvoorbeeld het dichten en verondiepen van waterlopen, het verhogen van het peil, het plaatsen van stuwen en het voorkomen van de aanleg van drainagemiddelen.

De bescherming in het ruimtelijk spoor dient plaats te vinden door middel van het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de gemeentelijke bestemmingsplannen in die gebieden die in het Gebiedsplan Brabantse Delta zijn aangewezen als natte natuurparels en een beschermingszone van gemiddeld 500 meter daaromheen.

De concrete begrenzing van deze gebieden is vastgesteld met de provinciale Verordening waterhuishouding. Derhalve is conform het Gebiedsplan en de provinciale Verordening waterhuishouding Noord-Brabant 2005 in onderhavig bestemmingsplan de zogeheten 'beschermingszone natte natuurparels' op de plankaart opgenomen. Dit betreft de natte natuurgebieden die (deels) binnen de gemeente liggen, de zogeheten natte natuurparels Pompveld en Kornsche Boezem inclusief een beschermingszone van 500 m rondom. Deze bufferzone is in de provinciale Verordening waterhuishouding aangeduid als attentiegebied.



Vervolgens is in de regels voor gronden met de betreffende aanduiding voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel van kracht. Dit betreft werkzaamheden en ingrepen, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, zoals grondverzet, aanleg van nieuwe drainage en de aanleg van verharde oppervlakten. Agrarische

bouwblokken worden evenwel uitgezonderd van deze aanlegvergunningplicht.

Beekherstel

Binnen het plangebied van de gemeente Woudrichem bevinden zich twee beken, die in het Gebiedsplan zijn aangeduid ten behoeve van een beekhersteltraject. Het zijn gebieden waarbinnen gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van de beken en kreken en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Deze doelstelling geldt als randvoorwaarden voor ontwikkelingen binnen deze gebieden. Dit betreft de Alm en de Vierbansche Gantel.

Herstelmaatregelen hebben betrekking op zowel de waterkwaliteit, de kwantiteit en de ecologie. Herstelmaatregelen in de beek zijn bijvoorbeeld hermeandering, inrichting oevers, aanleg vispassages en herstel van brongebieden.

Om het beekherstel te realiseren zal de betreffende ruimte een strook van 25 meter bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop moeten worden ingericht voor de beek. Deze gronden zullen verworven moeten worden en dienen daarna als natuur aangemerkt te worden.

Een groot deel van deze ruimte kan tevens worden benut voor waterberging.

Ter plekke mogen noch kapitaalintensieve functies worden toegestaan, noch andere functies die de mogelijke toekomstige bestemming frustreren. Daartoe is voor de betreffende beken een specifieke aanduiding 'waterloop met ecologische waarden' op de plankaart opgenomen.

Voor de gronden tot 100 meter aan weerszijden van de betreffende aanduiding kan de bestemming via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar de bestemming 'natuur'.

Hydrologisch neutraal bouwen

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ieder ruimtelijk ontwikkelingsplan is uniek. De toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen is dan ook maatwerk. Niet in alle gevallen zullen de algemeen geformuleerde normen toereikend zijn voor de toetsing. Wanneer de situatie zo specifiek is dat met het toepassen van de norm geen recht wordt gedaan aan de gedachte van "niet afwentelen" wordt de ontwikkeling getoetst aan hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgestelde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

8 MILIEU

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. Milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Hierdoor zijn de milieubelangen volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

8.1 Voorziene ontwikkelingen

Direct

Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Naar aanleiding van bouwblokgesprekken is voor verschillende agrarische bedrijven een beperkte uitbreiding of wijziging van het bouwblok voorzien. Het betreft hier een uitbreiding van maximaal 15%. Deze uitbreidingen/wijzigingen zijn getoetst aan de hand van de beschikbare milieuhygiënische informatie, informatie met betrekking tot aanwezige natuurwaarden en informatie met betrekking tot overige waarden (o.a. archeologie).

Grotere uitbreidingen of uitbreidingen in kwetsbare of waardevolle gebieden zijn niet toegestaan. Hiervoor dient een aparte (binnenplanse dan wel buitenplanse) procedure doorlopen te worden.

Bij wijziging

Naast een aantal ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan direct voorziet zijn een aantal ontwikkelingen mogelijk door middel van een wijzigingsprocedure. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- Binnen agrarisch gebied (AHS): omschakeling en nieuwvestiging naar grondgebonden veehouderij, overig niet-grondgebonden (niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouw) of akkerbouw/ tuinbouw
- Omschakeling naar glastuinbouwbedrijf binnen doorgroeigebied glastuinbouw Andel.
- Nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf (nieuwe locatie) binnen doorgroeigebied glastuinbouw Andel.
- Uitbreiding glastuinbouwbedrijf (buiten concentratiegebied) tot 3 ha.
- Uitbreiding intensieve veehouderij op duurzame locatie tot 2,5 hectare.
- Uitbreiding overige agrarische bedrijven tot 2 hectare.
- Toevoegen woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte of Rood-voor-Groen.

- Woningsplitsing (onder voorwaarden).
- Uitbreiding niet-agrarische bedrijven met 15% van het bestaand bebouwingsoppervlak.
- Nieuwvestiging niet-agrarische bedrijven (categorie 1 en 2) in vrijgekomen agrarische panden binnen bebouwingsconcentraties.
- mestverwerkings- en biovergistingsinstallaties tot 25.000 ton/jaar.
- Overige activiteiten waaronder agro-toerisme (o.a. minicampings), agrarisch natuurbeheer en de verkoop van streekeigen producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. Overige nevenactiviteiten bijvoorbeeld recreatie en zorgdiensten, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

Alvorens deze wijzigingen kunnen worden geëffectueerd dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

8.2 Plan-MER

Op basis van Europese regelgeving is sinds 21 juli 2004 de Europese richtlijn "betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's" (2001/42/EG) van kracht. Het doel van deze zogenaamde 'Strategische Milieu Beoordelings'-richtlijn is om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te geven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. In september 2006 is de SMB-richtlijn, door wijziging van de Wet milieubeheer en de wijziging van het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r. 1994, omgezet in de Nederlandse wet- en regelgeving. Sinds deze wijziging bestaan er twee soorten milieueffectrapportage: het plan-m.e.r. en het besluit-m.e.r.. In de praktijk betekent dit, dat sinds deze wetswijziging niet meer van SMB maar van plan-m.e.r. wordt gesproken.

Het bestemmingsplan buitengebied biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot uitbreiding van intensieve veehouderijen. Dergelijke uitbreidingen kunnen van een dergelijke omvang zijn dat hiervoor een projectmer beoordeling noodzakelijk kan zijn.

Verder is nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven binnen doorgroeigebied Andel binnen het plan mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Dit gebied heeft een omvang van ruim 60 ha. In het vigerend plan heeft dit gebied een omvang van ruim 10 ha. In principe zou bij wijziging een uitbreiding om en nabij de 50 ha mogelijk zijn en daarmee de uitbreiding m.e.r. beoordelingsplichtig zijn.

Daarnaast bevindt zich in en in de nabijheid van het plangebied het in voorbereiding zijnde Natura 2000-gebied Loevestein, Pompveld en Kornsche Boezem. Beoordeeld zal moeten worden of de voorgestelde wijzingen significante effecten kunnen hebben op deze gebieden ('passende beoordeling'). Significante effecten op deze gebieden dienen te worden uitgesloten.

Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan besluitmer- (beoordelings)plichtige activiteiten en significante effecten op Europese Habitatrichtlijn gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten, is dit bestemmingsplan planmer-plichtig.

8.3 Geluid

Geluid kan een belasting van het woon-, werk- en recreatie- leefklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden in ieder geval woningen en woonwagenlocaties, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen met de daarbij behorende terreinen. In de natuur zijn met name zoogdieren gevoelig voor verstoring door geluid. Binnen de (verbaal in de regels vastgelegde) geluidszoneringen is in principe geen plaats voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeer geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB en voor agrarisch dienstwoningen (boerderijen) 58 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen met uitzondering van wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

Net buiten de grenzen van de gemeente loopt de autosnelweg A27, (Utrecht – Breda), de weg is buitenstedelijk gelegen en heeft 2 x 2 rijstroken. De zone bedraagt 400 meter. Alle overige wegen in het buitengebied zijn ook buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 x 1 rijstroken. De zones voor deze wegen bedraagt 250 meter.

Bij woningsplitsing en nieuwvestiging van bedrijven met bedrijfswoning, dient beoordeeld te worden of deze woning binnen zones van wegen komt te liggen. Is dit het geval dan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Indien de geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde uitkomt dient een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd. Hogere grenswaarden kunnen alleen bij een vaststelling, een herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit worden verkregen. Het bevoegd gezag zijn Burgemeester en Wethouders van de gemeente Woudrichem. Wanneer blijkt dat een hogere grenswaarde benodigd is, kan geen gebruik worden gemaakt van

de wijzigingsbevoegdheid of van de ontheffing, maar zal een (postzegel)bestemmingsplan of projectbesluit moeten worden.

Stiltegebied

In de provinciale milieuverordening zijn stiltegebieden aangegeven waarbinnen bescherming van het geluidsarme karakter van het gebied wordt nagestreefd ten gunste van ecologische en recreatieve waarden. Binnen de gemeentegrens van de gemeente Woudrichem bevinden zich geen stiltegebieden.

Geluidszonering industrie

Nabij het plangebied liggen de volgende gezoneerde industrieterrein waarvan een deel van de 50 dB(A) zone rondom deze terreinen ligt: (gegevens volgen in het ontwerp-bestemmingsplan)

Binnen de 50 dB(A) zone is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen en objecten niet toegestaan

8.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging

(meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde). Na vaststelling van het NSL zal deze grens worden verruimd naar 3%.

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder dan 500 (1%) en 1500 (3%) woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- minder dan 1000 (1%) en 3000 (3%) woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen, die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen.
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare (1% criterium) respectievelijk 2 hectare (3% criterium).
- kinderboerderijen.

De gemeente Woudrichem kende zowel in 2005 en 2006 geen overschrijding van grenswaarden dan wel plandrempels binnen haar grondgebied.

In het bestemmingsplan is op beperkte schaal ruimte gegeven aan uitbreiding van bouwblokken van agrarische bedrijven (tot max. 15%). De bijdrage van deze uitbreiding aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel niet 'in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Grotere uitbreidingen van agrarische bedrijven bij wijziging zullen alvorens gerealiseerd te kunnen worden getoetst moeten worden op het aspect luchtkwaliteit.

8.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was voor landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden met het primaat natuur en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren. Met de Wgv geldt nu één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente Woudrichem. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Besluit landbouw milieubeheer het toetsingskader.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder de eerdere 'geurrichtlijnen' wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden is voor de individuele vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve stankbelasting echter wel beschouwd te worden.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Daarvoor dient op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenste woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

De gemeente Woudrichem heeft geen geurverordening opgesteld. Derhalve gelden de normen zoals geformuleerd in de Wgv. Wel is door bureau Oranjewoud een quick-scan geur opgesteld (Oranjewoud 12 januari 2009). Uit deze quick-scan kwamen voorsnogen geen knelpunten naar voren wat betreft huidige ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven (bij wijziging) dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de eisen uit de Wgv (individueel en cumulatief). Ook bij realisering van nieuwe geurgevoelige objecten, bijvoorbeeld woningsplitsing dient beoordeeld te worden of wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv.

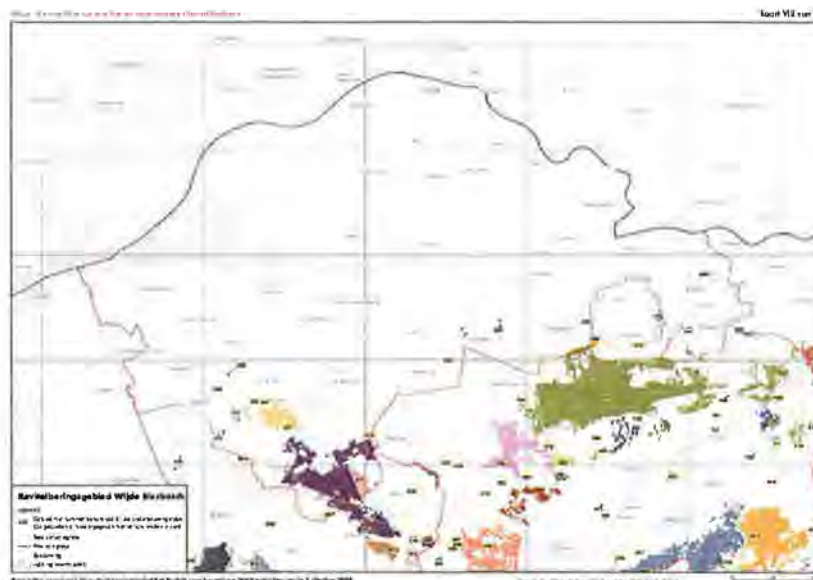
8.6 Ammoniak

Het Nederlandse ammoniakbeleid berust op twee sporen. Het eerste spoor is het gebiedsgerichte spoor. Dit spoor houdt onder andere in dat maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden moeten worden genomen. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet moeten de provincies de meest kwetsbare natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (de zogenaamde zeer kwetsbare gebieden) aanwijzen. In deze zeer kwetsbare gebieden, die gelegen zijn binnen de EHS, en een zone van 250 meter daaromheen gelden beperkingen voor de milieuvergunningverlening aan bedrijven. In de Nota Ruimte is vastgelegd dat met deze uitgangspunten ook bij ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden: "In aanvulling op het generieke ammoniakemissiebeleid worden de meest kwetsbare natuurgebieden door middel van zonering extra beschermd. Daarbij is "nieuwvestiging" van veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding van veehouderijen alleen onder strikte voorwaarden mogelijk (binnen het emissieplafond van de veehouderij)." In de Wav is ook bepaald dat onder bepaalde omstandigheden verdergaande technieken dan de best beschikbare techniek moeten worden toegepast. Dit zal vooral van toepassing zijn op grote intensieve veehouderijen. Naast de Wav is ook de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten en aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden geldt namelijk een vergunningsplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen. Tot slot biedt ook de Reconstructiewet een kader voor een gebiedsgerichte aanpak van ammoniak.

Het tweede spoor is het generieke spoor. Door middel van het besluit Huisvesting gelden emissie-eisen voor alle stallen. Op den duur zullen alle stallen emissie-arm moeten worden uitgevoerd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest en voor het afdekken van mestbassins. Dit generieke spoor is gericht op het terugdringen van de achtergronddepositie van ammoniak en is voor ruimtelijke ordening minder relevant.

Uit de Atlas Wet ammoniak en veehouderij Noord-Brabant (Besluit 3 oktober 2008)¹⁰ blijkt dat in en om het plangebied geen kwetsbare gebieden liggen in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij.

¹⁰ Deze kaartatlas geeft de kaart met zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij weer, zoals die is vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2008. Deze kaart met zeer kwetsbare gebieden wordt ook wel de "nieuwe Wav-kaart" genoemd



Atlas Wet ammoniak en veehouderij Noord-Brabant
(Besluit 3 oktober 2008), deelgebied Wijde Biesbosch

8.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire RNVGS regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Aanleiding voor de nieuwe Wav-kaart is de inwerkingtreding van de wetwijziging Wet ammoniak en veehouderij (Wav) op 1 mei 2007. De Provincie Noord-Brabant heeft de wettelijke criteria vertaald in een aantal afwegingscriteria en heeft vervolgens op basis hiervan een integrale afweging gemaakt voor de aanwijzing van de zeer kwetsbare gebieden. Deze atlas hoort als bijlage bij het definitieve besluit. Met deze atlas biedt de Provincie Noord-Brabant gemeenten, particulieren, terreinbeheerders en andere belanghebbenden duidelijkheid over de ligging van de zeer kwetsbare gebieden. Ook is de 250 meter beschermingszone rond deze zeer kwetsbare gebieden weergegeven.

Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de circulaire "*Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen*" uit 1984. In deze circulaire staan zoneringscriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Voor het transport van brandbare vloeistoffen geldt de circulaire "*Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorieën*" (1991).

In de loop van 2009/2010 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden. Er wordt vanuit gegaan dat de minimale afstand overeenkomt met het plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar.

Veiligheidsafstanden rondom bovengrondse propaantanks met een maximale inhoud van 13 m³ zijn geregeld in paragraaf 3.3.4 van het *Activiteitenbesluit*. In de bijbehorende artikelen zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in acht genomen moeten worden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Bij inrichtingen met grotere propaantanks worden veiligheidsafstanden middels de WM vergunning geregeld.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende aspecten aan de orde:

- Leidingen;
- Risicovolle inrichtingen: LPG-tankstations;
- Propaantanks agrarische bedrijven;
- Transport gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;

In de onderstaande figuur staat een uitsnede van de risicokaart voor de gemeente Woudrichem en omgeving.



Ondergrondse leidingen

De dubbelbestemmingen *Leiding - Gas*, *Leiding - Riool*, *Leiding - Water* hebben betrekking op de diverse in het buitengebied gelegen leidingen. Het gaat om gasleidingen, rioolpersleidingen en watertransportleidingen. De leidingen zijn conform de huidige tracés opgenomen op de plankaart/verbeelding met de daarbij behorende vrijwaringszones.

Aardgastransportleidingen

Voor de gasleiding (*Leiding – Gas*) geldt een toetsingszone die in acht moet worden genomen voor bepaalde nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen (met name indien het nieuwe bebouwing of functieverandering betreft waarbij sprake zal zijn van het regelmatig verblijf grotere aantallen personen).

Deze ontwikkelingen dienen getoetst worden aan de circulaire “Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen” (1984), van het ministerie van VROM, Directoraat-Generaal voor de Milieuhygiëne. Het streven dient er op gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leidingen tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Planologische,

technische en economische belangen kunnen echter leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

Voor het transport van brandbare vloeistoffen geldt de circulaire "Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorieën" (1991). Deze circulaire sluit nauw aan bij die voor aardgastransportleidingen. Ook deze circulaire kent het onderscheid tussen een toetsingsafstand en een minimale afstand.

De in voorbereiding zijnde AMvB Buisleidingen sluit aan bij de risicobegrippen zoals deze zijn opgenomen in het BEVI, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de 10^{-6} /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

Voor deze aardgastransportleidingen gelden de volgende kenmerken:

	Type leiding	Ontwerpdruk (bar)	Diameter (inch)	te vervoeren stoffen
1.	Z-543-02-KR	40	7	aardgas
2.	Z-543-03-KR	40	9	aardgas
3.	W-543-01-KR	40	8	aardgas
4.	Z-543-01-KR	40	7	aardgas
5.	A-618-KR	76	16	aardgas

Relevante gegevens verschillende ondergrondse aardgas- en brandstofleidingen in het plangebied.

In de onderstaande tabel zijn de verschillende toetsings- en veiligheidsafstanden weergegeven zoals die gelden voor de verschillende leidingen.

Type leiding	Toetsings-afstand	Minimale afstand tot woonwijk en bijz. objecten cat. I	Minimale afstand tot incidentele bebouwing en bijz. objecten cat. II	10^{-6} /jr contour vanuit hart vd leiding	Inventarisatieafstand ¹¹
40 bar – 7"	20	4	4	grotendeels ¹² 0	95
40 bar – 8"	20	7	4	grotendeels ² 0	95
40 bar – 9"	25	9	4	grotendeels ² 0	120
76 bar – 16"	70	20	5	grotendeels 0	230

¹¹ Verondersteld wordt dat het invloedsgebied kleiner of gelijk is aan de inventarisatieafstand.

¹² Op enkele plekken is er wel sprake van een 10^{-6} /jr contour die buiten de leiding ligt.

Belemmerde strook, toetsingsafstand, minimale afstanden, en ligging 10^{-6} /jr contour in meters rondom verschillende ondergrondse aardgas- en brandstofleidingen in het plangebied in meters

Op enkele plaatsen is sprake van een relevante 10^{-6} /jr contour (buiten het hart van de leiding). Deze contour valt echter niet over bestemmingen waar (beperkt) kwetsbare objecten opgericht kunnen worden. Derhalve is hiervoor geen veiligheidszone opgenomen op de verbeelding (plankaart).

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die leiden tot een toename van personendichtheden binnen het invloedsgebied van de verschillende leidingen. Er zal derhalve geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Daarnaast zijn de personendichtheden in het bestemmingsplan buitengebied in het algemeen laag. Het groepsrisico zal dan ook ruim lager liggen dan de oriënterende waarde. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Mocht via het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid het aantal personen binnen het invloedsgebied (inventarisatieafstand) van de leiding toenemen, zal hiervoor het groepsrisico dienen te worden bepaald en verantwoord.

Overige leidingen

De dubbelbestemmingen *Leiding - Riool* en *Leiding - Water* hebben betrekking op rioolpersleidingen en watertransportleidingen.

Watertransportleidingen en rioolwaterpersleidingen zijn binnen het plangebied gelegen. De bij de watertransportleidingen behorende beschermingszones bedragen 3 meter aan weerszijden van de leiding.

De rioolwatertransportleidingen (afvalwaterpersleidingen) zijn eveneens aangeduid. Aan weerszijden van deze leidingen dient rekening te worden gehouden met een beschermingszone van minimaal 5 meter.

Een aanlegvergunning voor grondwerkzaamheden binnen deze beschermingszones voorkomt dat de leidingen kunnen worden aangetast. Er mag evenmin worden gebouwd.

Transport gevaarlijke stoffen over weg en water

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 maatgevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en

richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Water

Het plangebied grenst aan de Boven-Merwede en de afgedamde Maas.

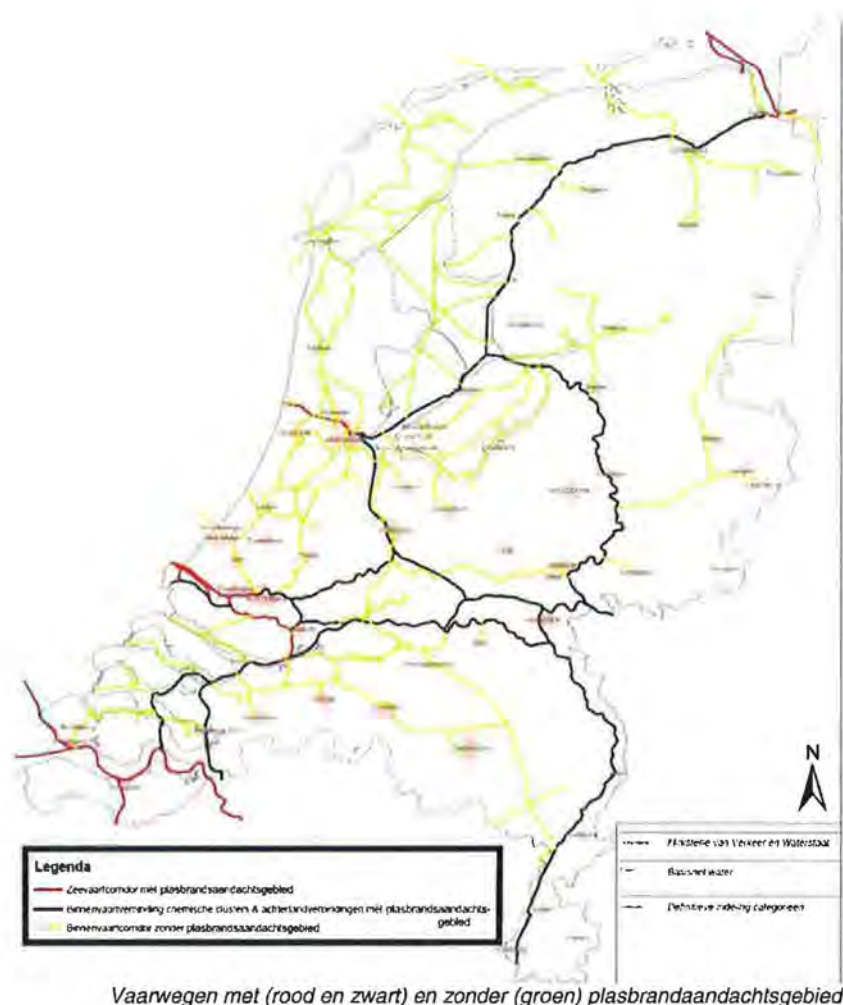
Uit de studie ANKER, veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, is gebleken dat langs de vaarwegen langs het plangebied (Boven-Merwede en de afgedamde Maas) de 10^{-6} /jr contour niet buiten de over ligt. Ook het groepsrisico blijft ruim beneden de oriënterende waarde.

Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

De Boven-Merwede is in het ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De afgedamde Maas is aangeduid als een binnenvaartroute zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): dit zijn de overige vaarwegen binnen het Basisnet. Hier vindt weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. (Ter oriëntatie: minder dan 1 geladen benzinetanker per dag.)



Vaarwegen met (rood en zwart) en zonder (groen) plasbrandaandachtsgebied

De gebruiksruimtes voor de Boven-Merwede is zodanig vastgesteld dat de 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn ligt. Voor de afgedamde Maas is er binnen de gebruiksruimte geen 10^{-6} /jr contour vastgesteld.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden. Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. Verder moet de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om de risico's te verlagen. Dat kan door extra aandacht te besteden aan veiligheidsaspecten zoals de toegankelijkheid voor de hulpverlening, voorzieningen aan gebouwen, blusvoorzieningen en vluchtwegen voor de bewoners of gebruikers van gebouwen.

In het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is bepaald dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten langs groene vaarwegen het groepsrisico niet hoeven te verantwoorden. Gemeenten langs zwarte vaarwegen moeten het groepsrisico verantwoorden indien het aantal inwoners de 1500 per hectare bij dubbelzijdige bebouwing overschrijdt. Bij enkelzijdige bebouwing geldt een norm van 2500 inwoners per ha. Langs rode vaarwegen is de verantwoording altijd noodzakelijk.

Voor het bestemmingsplan buitengebied geldt dat de personendichtheden ruim onder de 1500 inwoners per hectare liggen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Tenslotte moeten gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 m langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 resp. 25 m vanaf de oeverlijn gedefinieerd. Dit onderscheid in afstanden is gebaseerd op de gevolgen van een aanvaring tussen binnenvaartschepen onderling resp. tussen een zeevaartschip en een binnenvaartschip. Langs groene vaarwegen worden geen plasbrandaandachtsgebieden aangewezen omdat de hoeveelheid vervoerde brandbare vloeistoffen daarvoor te gering is.

De gemeente moet bij bouwplannen in PAG's beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een PAG wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering biedt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied

In onderstaande tabel staat een en ander samengevat

	Gebruiksruimte vervoer		Ruimtelijke ordening		
	PR10-6 max	GR	Veiligheids-zones	PAG's	GR
Rode vaarwegen	Op de oeverlijn	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen; maar niet bouwen in of op het water	40 meter	Verantwoorden
Zwarte vaarwegen	Op de oeverlijn	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen; maar niet bouwen in of op het water	25 meter	Verantwoorden indien aantal mensen > 1500 per ha.
Groene vaarwegen	Geen PR 10-6 contour op het water	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen	Geen	Geen verantwoording nodig.

Weg

Door het plangebied loopt de N322. Deze weg wordt onder meer gebruikt voor bevoorrading van een aantal LPG stations. De vervoersomvang zal echter dermate beperkt zijn (minder dan 2300 LPG tankwagens per jaar) dat er geen sprake zal zijn van een relevante 10^{-6} /jr contour¹³.

Daarnaast zal het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijven. Bij een aantal van 3500 tankwagens per jaar en een tweezijdige bebouwing met een gemiddelde dichtheid van 10 inwoners per hectare zal de oriënterende waarde worden overschreden¹². Het aantal tankwagens zal hier ruim onder blijven. Wel zal bij realisering van woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten binnen de effectafstand (invloedsgebied) van de transportroute het groepsrisico dienen te worden beoordeeld en zo nodig te worden verantwoord. Voor LPG geldt een effectafstand van 230 meter.

Bevi inrichtingen

LPG-stations

In de gemeente Woudrichem bevinden zich een tweetal LPG tankstations.

- Den Breejen Almkerk, Sjersestraat 35 met een vergunde doorzet minder dan 1000 m³/jr
- Willigen Giessen, Parallelweg 66 met een vergunde doorzet van minder dan 1000 m³/jr

Voor nieuwe en bestaande situaties worden verschillende risicocontouren gehanteerd, zoals in onderstaande tabellen is weergegeven.

¹³ Bron: vuistregels externe veiligheid, uit: *Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen*, VNG, 1998.

Tabel 1: Afstanden tot PR 10^{-6} contour in bestaande situaties

Doorzet per jaar	Afstand vulpunt	Afstand reservoir	Afstand afleverzuil
< 1000 m ³ /jr	35 m	25 m	15 m

Tabel 2: Afstanden tot PR 10^{-6} contour in nieuwe situaties

Doorzet per jaar	Afstand vulpunt	Afstand reservoir	Afstand afleverzuil
< 1000 m ³ /jr	45	25 m	15 m

In principe moeten de bestaande objecten bij vaststelling van een conserverend bestemmingsplan (waar hier sprake van is) worden beschouwd als een nieuwe situatie. In een infoblad van het ministerie van VROM¹⁴ wordt geadviseerd om in dit soort situaties toch te anticiperen op de nieuw gepubliceerde afstanden (kleinere veiligheidsafstanden). De onderbouwing daarvan ligt in het feit dat de lpg-branch een convenant afgesloten wat inhoudt dat lpg-tankauto's een hittecoating krijgen en een verbeterde vulslangen. Hierdoor zullen de risicocontouren kleiner worden (Revi tabel 2a) in 2010 en overeenkomen met de afstanden uit tabel 2. Daarbij komt dat de feitelijke vaststelling van het bestemmingsplan pas in 2010 zal plaatsvinden.

Beide stations liggen buiten het plangebied. Wel is er sprake van overlap van de 10^{-6} /jr contour met het plangebied. De 10^{-6} /jr contour van Willigen Giessen ligt deels over een woonbestemming heen. Om te voorkomen dat binnen deze bestemming de betreffende contour (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd is een veiligheidszone opgenomen op de plankaart/verbeelding.

Overige Bevi-inrichtingen

Binnen de gemeente Woudrichem bevinden zich naast de genoemde LPG stations geen Bevi-inrichtingen.

Propaantanks

Conform de gegevens van de risicokaart Noord-Brabant bevinden zich binnen het plangebied geen propaantanks met een relevante risicocontour.

8.8 Hoogspanningsleidingen

Uit de bestudering van de netkaart Hoogspanningsleidingen blijkt dat binnen het plangebied geen hoogspanningsleidingen liggen.

¹⁴ Gewijzigde afstanden LPG-autotankstations (voor bestaande situaties), Ministerie van VROM, maart 2007.

8.9 Overige aspecten

Co-vergisting (biovergistingsinstallaties)

Co-vergisting van mest wordt steeds meer gezien als één van de meest kansrijke opties om enerzijds duurzame energie uit biomassa te produceren en anderzijds mest te verwerken tot een stabiel eindproduct om daarmee de afzet van mest te verbeteren.

Aan het gebruik van een co-vergistingsinstallatie zijn allerlei milieuaspecten verbonden. Alvorens bij wijziging een dergelijke installatie kan worden toegestaan dient te worden aangetoond dat het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast en dat wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en -regelgeving.

9 JURIDISCHE TOELICHTING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en plankaart dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

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

9.1 Plankaart

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de plankaart bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Voorbeeld

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende agrarische bouwkavels. Op de plankaart is de begrenzing van bouwpercelen met een raster met vrij dikke belijningen uitgevoerd. Bij het bepalen van de omvang van de bouwpercelen dient de buitenste grens van de belijning te worden aangehouden.

Aan de ondergrondgegevens op de plankaart, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De plankaart omvat 5 kaarten

9.2 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- *Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;*
- *Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;*
- *Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene ontheffingsregels.;*

- *Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan..*

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In een aantal gevallen is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen. Dit instrument is opgenomen ten behoeve van de bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van ontheffings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een aanlegvergunningstelsel. Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij door burgemeester en wethouders hiervoor een speciale (aanleg)vergunning hebben afgegeven.

9.3 Wijze van toetsen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de plankaart na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de doeleindenomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de doeleinden en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de doeleindenomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bebouwingsregels;
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een aanlegvergunning verplicht is gesteld;
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het College van Burgemeester en Wethouders eventueel nog gebruik kan maken van de aan haar toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen.
7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een ontheffings- dan wel wijzigingsmogelijkheid (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht toeziet.

Ter zake deskundige

Bij enkele bestemmingen dan wel aanduidingen wordt aangegeven dat bij activiteiten waarvoor ontheffing dan wel een aanlegvergunning noodzakelijk is, door burgemeester en wethouders een ter zake deskundige moet worden geraadpleegd ten aanzien van de mogelijke nadelige effecten voor de bestemming of aanduiding. Onder 'ter zake deskundige' wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op

basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennisterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tot slot geldt als voorwaarde dat de persoon/instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken. Deze deskundige dient te worden ingeschakeld door de initiatiefnemer, die ook de kosten daarvoor draagt.

Voor zover het onderdelen betreft die vooral een milieuhygiënische afweging behelzen, aantasting woon- en leefklimaat en het bepalen of bedrijven vergelijkbaar zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen) behoort de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu tot de mogelijke aanspreekpunten. Wat betreft de archeologische waarden is de Rijksdienst voor de *Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)* de primair aangewezen adviesinstantie.

Onevenredig aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) en de aanlegvergunningbepalingen wordt regelmatig aangegeven dat "geen onevenredige aantasting" van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld

Het kappen van 5 bomen zal binnen een waardevol landschapselement bestaande uit 10 bomen waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

Wanneer gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt. Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het "inbouwen" is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen

Burgemeester en wethouders mogen zelfstandig afwegen of een aanlegvergunning kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden. Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van 'noodzakelijkheid' gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwblockvergroting/verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwblockvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwblock zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwblock wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke

terzake deskundige. In beginsel wordt hierbij gedacht aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

9.4 Regeling

Voor de inhoudelijke regeling wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de binnen het plangebied voorkomende gebieden en functies zijn bestemd, en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

10 HANDHAVING EN UITVOERING

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de plankaart weergegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten

adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

10.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan buitengebied is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen, uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

Bijlage 1
Leden klankbordgroep

Gemeente Woudrichem
de heer T. van Tilborg
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

Provincie Noord-Brabant
mevrouw G. Toenbreker
Postbus 90151
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

REWIN West-Brabant
de heer P. Princen
Postbus 3182
4800 DD BREDA

Gemeente Woudrichem
de heer B. de Peuter (wethouder)
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

ZLTO
de heer J. van der Aa
de heer C. Stutvoet
Postbus 91
5000 AM TILBURG

Natuurbeschermingsvereniging Altenatuur
de heer J. Koekoek
Emmikhovenseweg 6a
4286 LH ALMKERK

Waterschap Rivierenland
de heer G. Mensink
de heer B. de Wildt
Postbus 599
4000 AN TIEL

De heer M. Boevé (namens bewoners buitengebied, niet-agrariërs)
Provinciale weg Zuid 50
4286 LM ALMKERK

Bijlage 2

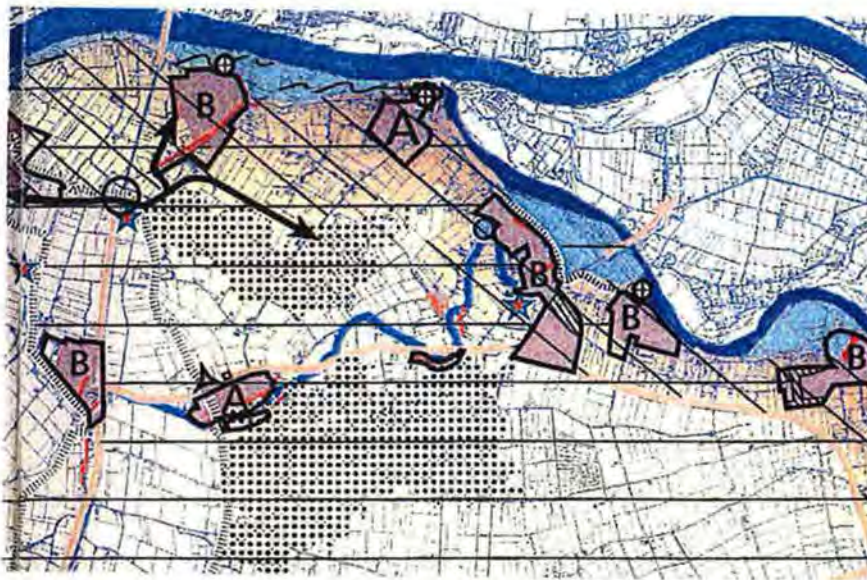
Samenvatting landbouwbeleid provincie Noord-Brabant

zone	Sub-zone	Uitbreiding bouwblokken (volgens provinciaal beleid) ¹				Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
		Grondgebonden agrarische bedrijven	Intensieve veehouderij (IV) ²		Glastuinbouw	
GHS-Natuur	Natuurparel	Geen uitbreiding mogelijk	Geen uitbreiding mogelijk		Geen uitbreiding mogelijk	Zowel permanente als tijdelijke voorzieningen uitsluitend op bouwblok.
	Overige bos- en natuurgebied	Geen uitbreiding mogelijk				
	Ecologische verbindingszone	Grondgebonden: uitbreiding toegestaan mits functioneren EVZ voorop staat				
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten	Grondgebonden: +15% tot max 1.5 ha	éénmalig, uitsluitend indien noodzakelijk vanwege eisen voor dierenwelzijn	op duurzame locatie in subzone leefgebied weidevogels tot max 2,5 ha.	In doorgroeigebieden uitbreiding mogelijk tot de in het bestemmingsplan aangegeven maximale oppervlakte. Daarbuiten geen uitbreiding mogelijk	Permanente voorzieningen uitsluitend op bouwblok
	Leefgebied struweelvogels			op duurzame locatie tot max. 2,5 ha.		Tijdelijke voorzieningen: op en ook buiten bouwblok mogelijk mits geen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden worden aangetast.
	natuurontwikkelingsgebied					
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebied	Mogelijk tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten	Maatwerk, meer ruimte op duurzame projectlocaties (tot maximaal 2,5 ha)		In doorgroeigebieden uitbreiding mogelijk tot de in het bestemmingsplan genoemde maximale oppervlakte. Daarbuiten uitbreiding mogelijk tot maximaal 3 ha mits verenigbaar met waarden van natuur, cultuurhistorie, landschap, water, bodem en milieu.	Permanente voorzieningen uitsluitend op bouwblok.
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw					Tijdelijke voorzieningen: op en ook buiten bouwblok toegestaan, tenzij landschappelijke en/of cultuurhistorische randvoorwaarden gelden.
	AHS-overig					

¹ Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitsluitend toegestaan voor glastuinbouwbedrijven binnen vestigingsgebieden (Andel) en voor grondgebonden agrarische bedrijven indien het gaat om noodzakelijke verplaatsing (knelpuntsituatie).

² Uitbreiding en nieuwvestiging van bouwblokken voor IV in kernrandzones en binnen een afstand van 250 meter tot zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden is slechts toegestaan, uitsluitend wanneer dit noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn.

Bijlage 3
Visiekaart StructuurvisiePlus



BEHoud EN VERSTERKING BESTAANDE KWALITEITEN

 HELE SCALA, DIE DUURZAAM
RUIMTELIJKSTRUCTUURBEELD

NIEUWE RUIMTE VOOR BEDRIJVEN

 REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN
WATERGEBONDEN; LANGE TERMIJN

 REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN
DROOG; MIDDELLANGE TERMIJN

 OPVANG LOCALE GROEI KORTE TERMIJN

 RUIMTEMANAGEMENT (CONSOLIDATIE EN
INRIJMPEN) LOCALE BEDRIJVENTERREINEN

VERNIEUWING WEGENSTRUCTUUR

 NIEUWE ONTSLUITING

 ONTWARRING EN RUIMTELUKE KWALITEIT DE TOL

RUIMTE VOOR DE RIVIER

 RIVIERVERRUIJENDE MAATRGELN 1e PAKKET

RUIMTELIJKE VERNIEUWING LANDELIJK GEBIED

 GEBIED VOOR EVENTUELE LANDINRICHTING

 ZOEKRUMTE VOOR TIJDELIJKE REGIONALE WATERBERGING

 ZOEKGEBIED PLAATSIJNG WINDTURBINES

ONTWIKKELINGSRUIMTE KEREN

 CONTOUR

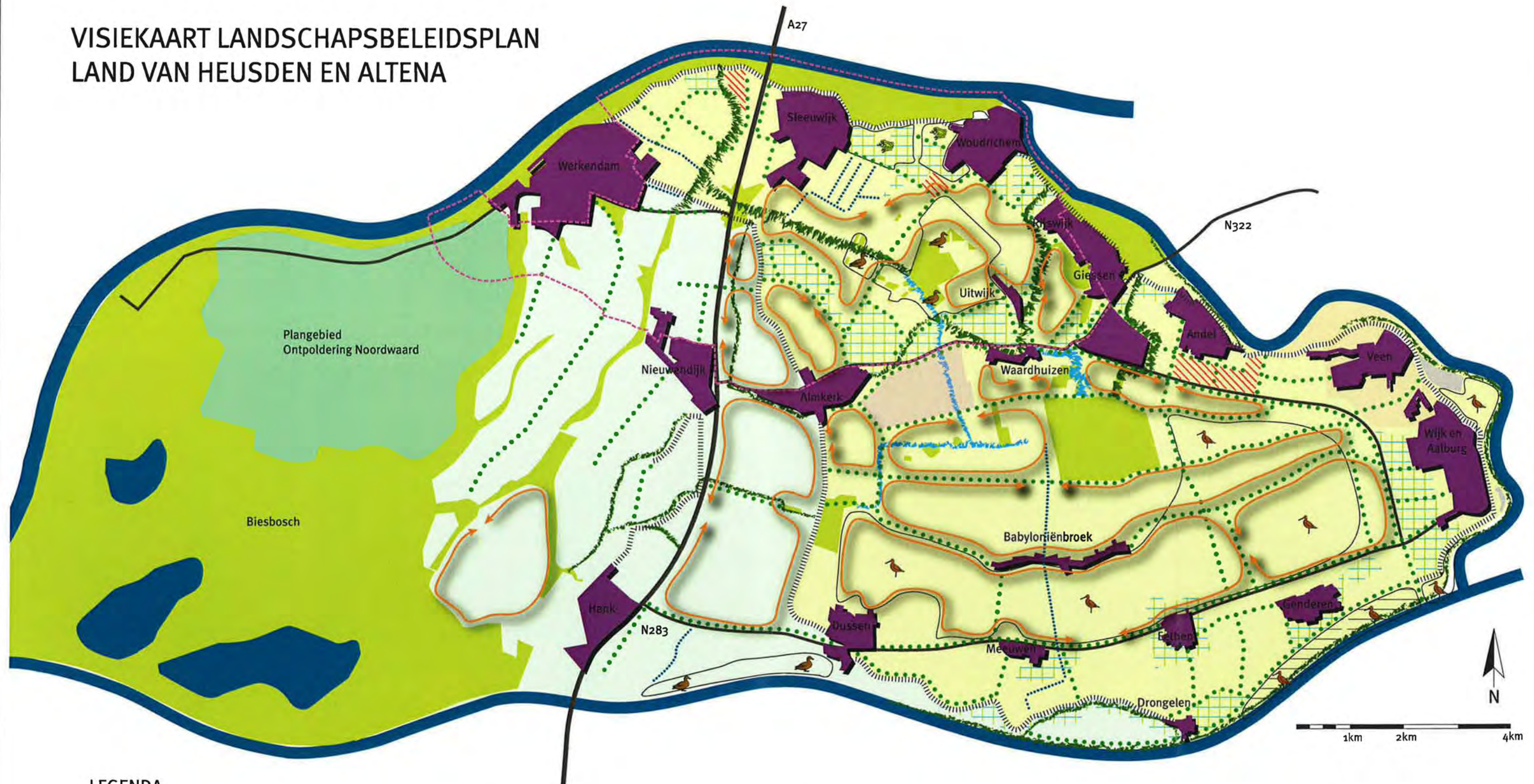
A A-KERN

B B-KERN

 AANKNOPINGSPUNT VOOR TOERISTISCH RECREATIEVE
ONTWIKKELING

Bijlage 4
Visiekaart landschapsvisie Land van Heusden en Altena

VISIEKAART LANDSCHAPSBELEIDSPAN LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA



LEGENDA

Basis bebouwing, ontwikkelingen

- Bebouwd gebied
- Glastuinbouwgebied
- Wegen
- Projectlocatie Recreatie en Toerisme
- Plangebied Ontpoldering Noordwaard
- Begrenzing Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Kleinschalig gebied met verwevenheid van diverse functies; nader uit te werken landschapsvisie

Basis water en bodem

- Zeeklei
- Rivierklei
- Water

Behoud en versterking landschap

- Oude dijk met verspreide (lint-)bebouwing; behouden en versterken gebiedseigen (bebouwing-) en beplanting.
- Landschappelijke en/of ecologische te versterken lijnvormige structuren (bomenrijen, natuuroevers e.d.)
- Behoud en versterking wegbeplanting
- Behoud en versterking blauw/ groene dooradering en streven naar verdere verdichting
- Behoud openheid
- Versterking leefgebied weidevogels
- Versterking leefgebied moerasvogels
- Versterking leefgebied amfibieën

Ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones

- Bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden
- Ecologische verbindingzone; model Moeraszone
- Ecologische verbindingzone; model Nat Kralensnoer
- Robuuste verbinding Nieuwe Hollandse Waterlinie; model Moeraszone
- Robuuste verbinding Nieuwe Hollandse Waterlinie; model Nat Kralensnoer
- Ruime jas zoekgebied (Beheersgebiedsplan Noord-Brabant)
- Beheersgebied (Beheersgebiedsplan Noord-Brabant)

Bijlage 5
Handleiding duurzame (project)locaties Intensieve veehouderij

Handleiding duurzame (project)locaties

Intensieve veehouderij

Auteur

Provincie Noord-Brabant

Datum

2 december 2003

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Opbouw	5
3	Achtergrond	7
4	Beleidskader	9
4.1	Duurzaamheid	9
4.2	Planologisch kader streekplan	10
4.3	Revitalisering Landelijk Gebied	12
5	Beoordelingskader	15
5.1	Omvang bedrijf	15
5.2	Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie	15
5.3	Procedure	17
6	Beoordelingstabel duurzame locaties	19
6.1	Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)	19
6.2	Overige randvoorwaarden	24
7	Beoordelingstabel duurzame projectlocaties	35
7.1	Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)	35
7.2	Overige randvoorwaarden	38
	Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC	47

1 Inleiding

Voorliggende handleiding vormt het toetsingskader voor Gedeputeerde Staten voor de beoordeling van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij.

De handleiding geeft een nadere invulling en verduidelijking van het in het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Koepelplan "Reconstructie aan zet" (2001) en de uitgangspuntennota "Hand aan de ploeg voor West-Brabant" (2001) geformuleerde provinciaal beleid met betrekking tot duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. Dit provinciaal beleid is de afgelopen jaren op enkele punten nader ingevuld en aangevuld met nieuwe inzichten (o.a. naar aanleiding van het "akkoord van Cork" in juli 2003). De handleiding is bedoeld als ondersteuning voor de planvorming in het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG), welke plannen worden vastgelegd in Reconstructieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk ordeningsbeleid van gemeenten en voor het beoordelen door de provincie van initiatieven en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening.

Over een concept van deze handleiding hebben Gedeputeerde Staten advies gevraagd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en de Provinciale Commissie Landelijk Gebied (PCLG).

2 Opbouw

De handleiding is als volgt opgebouwd:

- Achtergrond: Hier wordt kort de positie van duurzame (project)locaties aangegeven.
- Beleidskader: In het Streekplan is aangegeven in welke gebieden onder voorwaarden duurzame (project)locaties mogelijk zijn en welke ontwikkelingen mogelijk zijn op een duurzame (project)locatie. Daarnaast bieden ook de in het kader van RLG op te stellen Reconstructieplannen en Gebiedsplannen een ruimtelijk kader.
- Beoordelingskader: In algemene zin wordt aangegeven op welke wijze tot een beoordeling van duurzame (project)locaties moet worden gekomen en welke procedure hiervoor geldt.
- Beoordelingstabel duurzame locaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame locaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.
- Beoordelingstabel duurzame projectlocaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame projectlocaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.

3 Achtergrond

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) zijn de begrippen duurzame locatie en duurzame projectlocatie voor de intensieve veehouderij ontwikkeld. In het Streekplan hebben deze begrippen een verankering in het ruimtelijk orderingsbeleid van de provincie gekregen en zijn deze als volgt gedefinieerd:

Duurzame locatie intensieve veehouderij

Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.

Een locatie kan ook bij een kleiner oppervlak dan 2,5 ha. als duurzaam worden aangemerkt. Daarnaast zijn er bestaande situaties waarbij het vigerende bouwblok groter is dan 2,5 ha.; ook in deze gevallen kan er sprake zijn van duurzame locaties.

Duurzame projectlocatie intensieve veehouderij

Een locatie met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu- oogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om daar enkele bouwblokken voor intensieve veehouderijen te projecteren. Op een duurzame projectlocatie intensieve veehouderij is dus nieuwvestiging mogelijk. De omvang van een duurzame projectlocatie ligt in de orde van grootte van 10 hectaren.

Duurzame projectlocaties zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden, omdat alleen in deze gebieden nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is toegestaan.

De beoordeling of locaties of projectlocaties duurzaam zijn, dient door gemeenten in het kader van het bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO) te worden gemaakt. Het streekplan geeft aan binnen welke gebiedscategorieën van het streekplan duurzame (project)locaties aan de orde kunnen zijn. De Reconstructie- en Gebiedsplannen hebben de mogelijkheid om dit streekplankader nader in te vullen. Deze in het kader van RLG op te stellen plannen moeten aangeven in welke gebieden de intensieve veehouderij zal moeten afbouwen (de extensiveringsgebieden) en in welke gebieden cq op welke locaties onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aanwezig zijn (de verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden).

Zowel voor gemeenten als voor reconstructie- en gebiedscommissies is het dus van belang om duidelijkheid te hebben over in welke gebieden en onder welke voorwaarden duurzame locaties en duurzame projectlocaties kunnen voorkomen. Ook voor de provincie, in haar rol als planbegeleider/-toetsers is het van belang om op eenduidige wijze te kunnen adviseren en oordelen over initiatieven ten aanzien van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij.

Indien men wil afwijken van de gehanteerde definities van duurzame (project)locaties zal een streekplanafwijkingsprocedure moeten worden gevolgd. Dit vereist uiteraard een zorgvuldige onderbouwing en een goed vooroverleg. Reconstructieplannen bieden een wettelijk kader hier rechtstreeks in te voorzien.

4 Beleidskader

4.1 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling is gericht op het bereiken van een meerwaarde ten aanzien van economie, ecologie en maatschappij. In het streekplan zijn deze belangen integraal afgewogen.

Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij spelen een drietal duurzaamheidsaspecten:

- Duurzaamheidscriteria locatie
- Duurzaamheidscriteria productiewijze
- Duurzaamheidscriteria op gebiedsniveau

Duurzaamheidscriteria locatie

Het RO-, water-, natuur-, landschaps- en milieubeleid geven kaders voor waar en onder welke voorwaarden ontwikkeling van intensieve veehouderij mogelijk is. Dit op basis van de afweging tussen het beschermen van kwetsbare waarden en functies en het geven van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden (zoals de grootte van het bouwblok) voor de intensieve veehouderij.

Binnen RLG worden deze kaders middels de integrale zonering nader uitgewerkt. In de paragrafen 6 en 7 worden vanuit verschillende beleidscategorieën randvoorwaarden geformuleerd voor de duurzame ontwikkeling van locaties.

Duurzaamheidscriteria productiewijze

Via wet- en regelgeving (mestbeleid, welzijnseisen, e.d.) en maatschappelijke wensen (biologische productiewijze, voedselveiligheid) worden eisen gesteld aan de productiewijze. De markt en het (EU-) beleid bepalen in belangrijke mate het economisch perspectief. Op deze aspecten wordt in deze handleiding niet verder ingegaan¹.

Duurzaamheidscriteria op (regionaal) gebiedsniveau

Er zal een balans moeten zijn tussen gebieden waar gestreefd wordt naar uitplaatsing van intensieve veehouderij en gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van bedrijven die elders geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben. Ten aanzien van deze balans is in het kader van RLG vastgesteld dat groei in de landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden gekoppeld is aan een meer dan evenredige krimp in de extensiveringsgebieden en dat er geen uitplaatsing zonder inplaatsing zal plaatsvinden. In de toelichtende tekst van het streekplan is aangegeven dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij aan de orde kan zijn als er onvoldoende geschikte (bestaande) bouwblokken vrijkomen voor de opvang van intensieve veehouderijen die moeten worden verplaatst uit kwetsbare gebieden of vanwege stedelijke uitbreidingen.

¹ Aan deze duurzaamheidscriteria wordt verder inhoud gegeven in het project "Op weg naar een duurzame intensieve veehouderij in Brabant", dat als doel heeft om met behulp van een "Menukaart duurzame intensieve veehouderij" het provinciaal bestuur concrete en praktisch uitvoerbare voorstellen voor te leggen, op basis waarvan de transitie naar een duurzame veehouderij, tezamen met de maatschappelijke partners, ter hand kan worden genomen.

4.2 Planologisch kader streekplan

In het streekplan wordt voor het landelijk gebied een indeling gemaakt in de Groene en de Agrarische Hoofdstructuur (GHS en AHS). De GHS en AHS zijn beide onderverdeeld in twee hoofdzones, namelijk GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. Deze indeling is nader onderverdeeld in subzones. De mogelijkheden voor duurzame (project)locaties verschillen per subzone.

In de onderstaande tabel is aangegeven in welke subzones onder voorwaarden mogelijkheden voor duurzame (project)locaties aanwezig zijn.

Hoofdzone	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor:	
		Duurzame locaties	Duurzame projectlocaties
GHS-Natuur	Natuurparels	Nee	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee	Nee
	Ecologische verbindingzones	Nee	Nee
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: weidevogels	Ja	Nee
	Leefgebied kwetsbare soorten: overig	Nee	Nee
	Leefgebied struweelvogels	Ja	Nee
	Natuurontwikkelingsgebied	Nee	Nee
AHS -Landschap	Leefgebied dassen: gelegen in RNLE	Ja	Nee
	Leefgebied dassen: niet gelegen in RNLE	Ja	Ja
	Waterpotentiegebied	Ja	Nee
	RNLE-Landschapsdeel	Ja	Nee
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebieden	Ja	Ja
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Glasboomteeltgebied	Ja	Ja
	AHS-overig	Ja	Ja

Het streekplanbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende (agrarische) bouwblokken boven het toestaan van nieuwe bouwblokken.

In Noord-Brabant hebben veel intensieve veehouderijbedrijven meerdere locaties. Het samenvoegen van locaties op een duurzame locatie is een optie die past binnen zuinig ruimtegebruik.

Nieuwe bouwblokken op duurzame projectlocaties zijn dus alleen mogelijk als er geen reële mogelijkheden aanwezig zijn om gebruik te maken van vrijkomende bouwblokken of locaties waar het bedrijf kan samenvoegen.

Het streekplan maakt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw onderscheid in: nieuwvestiging, omschakeling en uitbreiding van het bouwblok.

Daarnaast zijn er nog de begrippen: hervestiging en samenvoegen locaties.

Hieronder zijn deze begrippen omschreven.

Nieuwvestiging

De projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok. ²

Omschakeling

Het omzetten van een bouwblok van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm of het omzetten van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok.³ Omschakeling wordt dus niet beschouwd als nieuwvestiging. Omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok naar een agrarisch bouwblok voor de intensieve veehouderij is conform het streekplan overigens alleen mogelijk in de AHS-Landbouw; in de GHS en in de AHS-Landschap moet een duurzame locatie altijd een bestaand agrarisch bouwblok betreffen.

Uitbreiding bouwblok

Het vergroten van een bestaand (vigerend) agrarisch bouwblok ten behoeve van de continuering van de huidige agrarische bedrijfsvorm.

Hervestiging

Het overnemen van een (vigerend) agrarisch bouwblok door een agrariër die elders een (vigerend) agrarisch bouwblok verlaat. Hervestiging komt dus neer op het verplaatsen van een activiteit van het ene agrarische bouwblok naar het andere agrarische bouwblok. Planologisch verandert op de locatie waar de activiteit naartoe wordt verplaatst niets, tenzij sprake is van een andere agrarische bedrijfsvorm. In dat geval is er sprake van hervestiging in combinatie met omschakeling. Ook vanuit milieuoogpunt behoeft er niets te veranderen (de milieuvergunning is gekoppeld aan de locatie), tenzij sprake is van een verandering in aard of aantal van de te houden dieren.

Samenvoegen locaties

Het samenvoegen van één of meerdere locaties op een reeds bestaande locatie. Dit zal vrijwel altijd leiden tot uitbreiding van het bouwblok.

Het streekplanbeleid ten aanzien van *duurzame locaties* voor de intensieve veehouderij is:

² Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van nieuwvestiging als de nieuwvestigingslocatie niet is voorzien van een *agrarisch* bouwblok en is er dus ook sprake van nieuwvestiging als er op de nieuwvestigingslocatie al wel een niet-agrarisch bouwblok aanwezig is. Conform de streekplantekst valt echter de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok onder "omschakeling" en niet onder "nieuwvestiging". Voor deze laatste interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

³ Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van omschakeling bij het overstappen van de ene *agrarische* bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm. Conform de streekplantekst wordt echter ook de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok als "omschakeling" beschouwd. Voor deze laatste, bredere, interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

geen nieuwvestiging; een duurzame locatie betreft per definitie een bestaande locatie; hervestiging kan; omschakeling kan (omschakeling van een *niet-agrarisch* bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-Landbouw); uitbreiding bouwblok kan tot maximaal 2,5 hectare.

Het streekplanbeleid ten aanzien van *duurzame projectlocaties* voor de intensieve veehouderij is:

- nieuwvestiging kan;
- hervestiging kan;
- omschakeling kan (omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-landbouw);
- uitbreiding bouwblok kan : er is geen maximale maatvoering opgenomen; de totale omvang van een projectlocatie bedraagt ca. 10 ha.

Mestbewerking

Conform het streekplan is in bijzondere gevallen vestiging van een mestbewerkingsinstallatie mogelijk op een duurzame (project)locatie voor de intensieve veehouderij. Het “bijzondere” betekent dat deze locaties pas als stap 3 aan de orde kunnen komen als het zogenoemde “stappenplan mestlocaties” conform het streekplan (pag 127) is doorlopen. Dat wil zeggen dat eerst locaties moeten worden gezocht die voldoen aan stap 1: bedrijventerrein, veeverdichtingsgebied, vestigingsgebied glastuinbouw, terreinen voor rioolwaterzuiveringsinstallaties of stortplaatsen. Als dit aantoonbaar niet tot resultaten leidt, komen locaties aan bod die voldoen aan stap 2: bouwblokken gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Als ook dit niet tot resultaten leidt komen locaties aan bod die voldoen aan stap 3. In de praktijk betekent dit dat in stap 3 alleen nog duurzame locaties aan de orde zijn, omdat duurzame projectlocaties altijd gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied (stap 2).

De capaciteit van een mestbewerkingsinstallatie op een duurzame locatie of op een duurzame projectlocatie mag niet meer bedragen dan 25.000 ton per jaar.

4.3 Revitalisering Landelijk Gebied

Het reconstructieplan cq het gebiedsplan zal een ruimtelijk kader bieden. In het reconstructieplan cq gebiedsplan zal, middels de integrale zonering, worden aangegeven in welke gebieden duurzame locaties en duurzame projectlocaties mogelijk zijn. Dit zal veelal een nadere afweging en inkadering zijn van de uitgangspunten uit het RO-, milieu-, natuur-, landschaps- en waterbeleid.

In de terminologie van de Revitalisering landelijk Gebied zullen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij uitsluitend te vinden zijn binnen de landbouwontwikkelings- en verweyingsgebieden en niet in de extensiveringsgebieden. In verweyingsgebieden kunnen de bestaande agrarische locaties duurzame locaties zijn, mits de omgevingskwaliteiten in brede zin (natuur, landschap, water, milieu, e.d.) dat toelaten. De insteek in verweyingsgebieden met betrekking tot duurzame locaties betreft al met al een “ja mits”- en tegelijkertijd een maatwerk-benadering. In paragraaf 6 van deze handleiding wordt

deze benadering nader gepreciseerd door de randvoorwaarden te benoemen die vanuit de verschillende omgevingsaspecten aan duurzame locaties worden gesteld.

Duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij zullen uitsluitend in landbouwontwikkelingsgebieden te vinden zijn. Gezien de omvang van een duurzame projectlocatie (circa 10 hectaren) en de mogelijkheid hier nieuwe intensieve veehouderijen te vestigen, dient een dergelijke locatie of het gebied waarbinnen een dergelijke locatie ligt als een landbouwontwikkelingsgebied conform de Reconstructiewet te worden betiteld.

5 Beoordelingskader

5.1 Omvang bedrijf

Een bedrijf zal een bepaalde omvang moeten hebben om economisch duurzaam te zijn. Ontwikkeling naar een bedrijf van de toekomst (bedrijf met een omvang van wat over 10-15 jaar als perspectiefrijke omvang noodzakelijk wordt geacht) dient mogelijk te zijn om te kunnen spreken van een duurzame (project)locatie.

Voor het bepalen of de locatie voldoende duurzaam is voor een dergelijke ontwikkeling is het van belang om te weten wat een dergelijke ontwikkeling betekent ten aanzien van de impact op het milieu (met name stank en ammoniak) en op de ruimte (omgevingskwaliteiten in brede zin).

Ontwikkeling naar bedrijf van de toekomst kan als minimumvariant worden gezien waaraan een duurzame (project)locatie zal moeten voldoen. Welke omvang en bijbehorende impact op milieu en ruimte hieraan is verbonden, is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in markt en maatschappij, de bedrijfsspecifieke situatie en strategie van de ondernemer. Zo is bijvoorbeeld de noodzakelijke omvang en bijbehorende impact voor een zeugenbedrijf van een andere orde dan die voor een vleesvarkensbedrijf. Het is dan ook niet doenlijk om algemene normen vast te stellen voor de omvang en impact van bedrijven.

Om een beeld te krijgen van de omvang van het bouwblok in relatie tot het aantal gehouden dieren is als voorbeeld een toekomstgericht gesloten varkensbedrijf van 350 zeugen met 2100 vleesvarkens (en bijbehorende biggen) genomen. De omvang van het totale bouwblok (inclusief erfbeplanting, aan- en afvoerwegen, mestopslag, voersilo's, woonhuis e.d.) bedraagt op basis van de huidige praktijk dan ongeveer 1,75 ha. Door efficiënt te bouwen kan dit echter omlaag worden gebracht tot ongeveer 1,25 ha. Op een bouwblok van 2,5 ha kunnen bij een efficiënte indeling zelfs 3 tot 4 keer zoveel dieren (dus 1050 - 1400 zeugen met 6300 - 8400 vleesvarkens) worden gehouden.

Vigerende bouwblokken voor intensieve veehouderijen die nu al groter zijn dan 2,5 hectaren (en ingevuld met bedrijfsbebouwing) kunnen niet verkleind worden, onder andere in verband met planschade-aspecten. In zo'n geval wordt de huidige situatie erkend en vastgelegd/bevoren en kan er dus sprake zijn van een duurzame locatie, bijvoorbeeld in een verweingsgebied, met een bouwblok groter dan 2,5 ha.

5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie

Hergebruik boven nieuwvestiging

Centraal uitgangspunt van het streekplan is zuinig ruimtegebruik, waarbij is aangegeven dat het agrarisch hergebruik van bestaande bouwblokken centraal staat boven het toestaan van nieuwe bouwblokken. Dat betekent dat duurzame projectlocaties (met mogelijkheden voor nieuwvestiging!) alleen aan de orde zijn als, uit onafhankelijk onderzoek, blijkt dat er binnen het desbetreffende reconstructiegebied geen alternatieve bestaande locaties beschikbaar zijn. Bij het bepalen van deze mogelijkheden speelt het tijds- of kostenaspect in eerste instantie geen doorslaggevende rol. Uit het (onafhankelijk) onderzoek moet voldoende moeten blijken welke inspanningen zijn verricht bij het

zoeken naar vrijgekomen of vrijkomende locaties en moet per onderzochte locatie kunnen worden gemotiveerd waarom een bepaalde locatie wel of niet geschikt is voor de vestiging van het bedrijf.

Wijze van beoordeling

Binnen de aanduiding duurzame (project)locaties is een gradatie in ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk. Ook is de benodigde ontwikkelingsruimte sterk afhankelijk van het type bedrijf en de strategie van de ondernemer. Zo zullen niet alle duurzame locaties geschikt zijn voor bouwblokken van 2,5 ha, maar kunnen desondanks nog voldoende ontwikkelingsruimte hebben (zeker als efficiënt wordt gebouwd binnen het bouwblok en allerlei emissiereducerende maatregelen worden getroffen) voor een duurzame economische ontwikkeling voor de komende 10 tot 15 jaar. Kortom, een locatie voor intensieve veehouderij kan in bepaalde gevallen ook bij een kleinere oppervlakte dan 2,5 ha. als duurzaam worden aangemerkt. Ook binnen duurzame projectlocaties is een verscheidenheid aan ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk en is maatwerk, afgestemd op de specifieke lokale omstandigheden en de strategie van de betrokken ondernemer(s), noodzakelijk.

Deze constatering maakt dat het vooraf concreet bestempelen van bestaande locaties als duurzame locaties, evenals het op voorhand concreet begrenzen en bestempelen van duurzame projectlocaties niet goed mogelijk is. Vanuit het oogpunt van speculatie en eventuele prijsopdrijving lijkt het op voorhand aanduiden van locaties ook niet wenselijk.

Het begrip duurzame (project)locatie moet daarom veeleer als een bepaalde manier van toetsen van concrete initiatieven worden gezien. In paragraaf 4.2. is al aangegeven in welke (sub)zones van het streekplan geen respectievelijk (onder voorwaarden) wel mogelijkheden bestaan voor duurzame locaties en/of duurzame projectlocaties. Voor zover de streekplanzonering duurzame (project)locaties mogelijk maakt is in hoofdstuk 6 respectievelijk 7 middels een beoordelingstabel voor duurzame locaties respectievelijk duurzame projectlocaties aangegeven met welke randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling van dergelijke locaties. Deze randvoorwaarden zijn afkomstig uit het rijks- en provinciaal beleid en zijn nader uitgewerkt ten behoeve van het kunnen maken van een beoordeling van duurzame (project)locaties. De beoordeling is alleen gericht op de effecten van(uit) het agrarisch bouwblok.

Voor een beoordeling of sprake is van een duurzame (project)locatie dient in eerste instantie door de initiatiefnemer zelf te worden aangegeven op welke wijze met de thema's in de beoordelingstabel rekening is gehouden. Dit kan worden gezien als een integrale omgevingstoets. Zeker bij duurzame projectlocaties zal gezien de te verwachten omvang van de hier nieuw te vestigen bedrijven waarschijnlijk ook een MER(beoordelings)plicht gelden. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor een benodigde herziening van het bestemmingsplan, wijzigingsplan of zelfstandige projectprocedure (Artikel 19-1, WRO).

Voor een aantal thema's geldt dat als een locatie hier negatief op scoort er geen sprake kan zijn van een duurzame (project)locatie. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van ligging binnen 250 meter van een voor verzuring zeer kwetsbaar bos- en natuurgebied volgens de definitie in het Streekplan en de PUN (verplicht extensiveringsgebied!). Voor de meeste thema's geldt echter dat ontwikkeling er mogelijk is mits wordt voldaan aan een

aantal voorwaarden (gericht op instandhouden en versterken van aanwezige waarden of het compenseren van aangetaste waarden) of dat ontwikkeling niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat dit geen nadelige effecten met zich meebrengt.

Indien sprake is van een stapeling van waarden (bijvoorbeeld een gebied in de GHS-landbouw met zeer hoge cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke waarden) zullen de mogelijkheden voor duurzame (project)locaties geringer zijn. Hoe deze afweging uitvalt is maatwerk per gebied en zal moeten blijken uit een degelijke ruimtelijke onderbouwing, waarin aandacht moet worden besteed aan minimaal alle genoemde aspecten uit de beoordelingstabel. Hierbij is het van belang om RO- en milieu-aspecten in onderlinge samenhang en in het licht van de komende RLG-zonering te bezien. Wanneer op grond van milieu-aspecten, dan wel de komende RLG-zonering, twijfels over de duurzaamheid van een locatie bestaan, kan dit reeds een argument zijn om ook in het kader van de RO de locatie niet als duurzaam te bestempelen.

Het is aan de commissie AAB (Advies Agrarische Bouwaanvragen) om concrete initiatieven te beoordelen ten aanzien van een duurzame economische omvang. Volwaardigheid en voldoende continuïteit zijn hierbij belangrijke toetsingsaspecten. Deze taak heeft de commissie AAB reeds nu.

5.3 Procedure

Deze handleiding is een nadere verduidelijking van het Streekplan. Bij de toepassing hiervan zijn dan ook de gebruikelijke RO-procedures van kracht. Dat betekent dat gemeenten in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor het toepassen van de handleiding. De provincie zal bij het beoordelen van gemeentelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of artikel 19-aanvragen beoordelen of gemeenten voldoende rekening met deze handleiding hebben gehouden.

Gedeputeerde Staten zien geen noodzaak om duurzame locaties in bestemmingsplannen buitengebied concreet aan te wijzen. Zij raden dit zelfs af. Iedere voorgenomen ontwikkeling op een bepaalde locatie zal immers telkens opnieuw moeten worden beoordeeld of zij voldoet aan de in deze handleiding geformuleerde uitgangspunten. Duurzame projectlocaties kunnen eventueel wel concreet worden aangewezen. Hiervoor geldt immers een ander planologisch beleid. Ook hier geldt echter dat iedere nieuwe ontwikkeling telkens opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

6 Beoordelingstabel duurzame locaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame locaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: subcategorie weidevogels	De handhaving van rust, openheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied dienen gewaarborgd te zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op weidevogels beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De ligging van het bouwblok. De effecten van uitbreiding of omschakeling zijn bij ligging midden in het leefgebied weidevogels veelal groter dan bij de ligging aan de rand van het leefgebied. - De richting van uitbreiding. Uitbreiding dient zo veel mogelijk niet plaats te vinden in de richting van de kern van het leefgebied weidevogels. - De mate van uitbreiding. Bij een substantiële vergroting van het bouwblok (meer dan 25%) zal er veelal eerder sprake zijn van onaanvaardbare aantasting van de aanwezige waarden.

	Streekplan- subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
GHS- Land- bouw	Leefgebied Struweelvogels	De handhaving van een besloten of halfopen landschapsstructuur met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden dient gewaarborgd te zijn (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op struweelvogels beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren of andere waardevolle elementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groenstructuren en andere waardevolle elementen te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime verplichte, functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landschap	Leefgebied Dassen	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de das dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchten met rust worden gelaten, de dassen kunnen fourageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op dassen beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De locatie mag geen burcht en geen specifieke fourageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of een vochtig grasland) nadelig beïnvloeden. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschapsstructuren te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime, verplichte, functionele groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).
	Waterpotentiegebied	De geschiktheid voor mogelijke natuurontwikkeling (kwel-natuur) in de verre toekomst moet behouden blijven (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de kwelpotentie. In de praktijk zal de invloed van de uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven op de kwelpotentie gering zijn. Indien sprake is van een structurele ingreep in de waterhuishouding, welke tot gevolg heeft dat de kwelpotentie onomkeerbaar verminderd, is een duurzame locatie niet toegestaan.

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	RNLE-landschapsdeel	Ontwikkeling van natuur en landschap in de RNLE als geheel dient te worden ondersteund (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarde. De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarde en de hier volgende uitwerking: - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen de desbetreffende RNLE dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren en waardevolle landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groenstructuren en waardevolle landschapselementen te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime verplichte functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met toekomstige nieuwvestigingen. Pas als voldoende duidelijk de benodigde ruimte en locaties voor de glastuinbouw binnen het vestigingsgebied in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame locaties zijn.
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

	Streekplan- subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	Glasboomteelt- gebied	ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van dit gebied voor de glasboomteelt niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glasboomteelt niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glasboomteeltbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	AHS-overig	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	

6.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per subzone uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een locatie al dan niet duurzaam is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Stankgevoelige objecten	In kernrandzones zijn duurzame locaties niet mogelijk (streekplan)	Het streekplan definieert een kernrandzone als volgt: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Afgesproken is dat in de reconstructie- en gebiedsplannen uiteindelijk wordt aangegeven waar rond de bebouwde kommen vanuit stankoogpunt extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame locaties mogelijk zijn.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor stank (stankwet en -regelgeving)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits er voldoende afstand tot stankgevoelige objecten wordt aangehouden. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van stank is hierbij het kader voor de minimaal noodzakelijke afstanden. Momenteel is de regelgeving op basis van de brochure "Veehouderij en Hinderwet 1985" en de Richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996" met inbegrip van de daarover gevormde jurisprudentie bepalend. Zodra voor de gebieden die vallen onder het regime van de Reconstructiewet het Reconstructieplan is vastgesteld, zal voor de daarin aangewezen verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden de "Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden" van kracht worden. Verschil met de huidige regelgeving is, dat cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van geurhinder niet wordt meegenomen in de vergunningverlening voor die bedrijven die zijn gelegen in landbouwontwikkelings- of verwevingsgebied. De wet- en regelgeving geeft aan welk aantal dieren maximaal gehouden mag worden afhankelijk van de afstand tot verschillende categorieën stankgevoelige objecten. Zonder rekening te houden met cumulatie moet op basis van de wet- en regelgeving (zowel huidig als toekomstig) worden gedacht aan de volgende te hanteren afstanden tot de verschillende categorieën (indeling in categorieën conform de nieuwe stankwetgeving): - Afstand tot cat. 1 > 400 respectievelijk 600 meter - Afstand tot cat. 2 > 300 respectievelijk 450 meter - Afstand tot cat. 3 > 200 respectievelijk 300 meter - Afstand tot cat. 4 > 150 respectievelijk 200 meter - Afstand tot cat. 5 > 50 meter Bovengenoemde afstanden zijn indicaties (afgerond op 50 meter) op basis van een bedrijf van 2500 respectievelijk 5000 mestvarken-eenheden (mve). De te hanteren afstand is afhankelijk van de omvang van het bedrijf en het type stalsysteem. De afstanden zijn dan ook puur indicatief.
voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk. (Streekplan).	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Hierbinnen maken GS onderscheid in kwetsbare (B-) en zeer kwetsbare (A-)gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden, waarvoor GS een natuurdoeltype hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter, nader aan te wijzen als extensiveringsgebied, rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij, MER, IPPC, Natuur- beschermingswetgebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden)	Wet Ammoniak en Veehouderij (Wav) Binnen 250 meter van de kwetsbare bos- en natuurgebieden hebben intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsemissieplafond, welke voortkomt uit de Wav. Inmiddels is door het kabinet (Balkenende II) een wijziging van de Wav aangekondigd en zal het Rijk een voorstel doen voor de invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Vogel-, Habitat- en IPPC-richtlijn. Na vaststelling van een nieuwe Wav en de duidelijkheid over de Europese richtlijnen zullen de reconstructie- en gebiedsplannen aangepast worden aan deze nieuwe wet en zal ook de beoordeling van duurzame locaties voor de intensieve veehouderij vanuit het beoordelingsaspect "verzuring" nog kunnen veranderen. Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden Er dient te worden getoetst of door omschakeling of uitbreiding van een intensieve veehouderij geen significante gevolgen optreden voor de te beschermen Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Depositie van ammoniak op Natuurbeschermingswetgebieden en Habitatrichtlijngebieden is hierbij het belangrijkste item. Dat betekent dat een aanvullende toetsing, naast de toetsing in het kader van de Wav, noodzakelijk kan zijn. Indien omschakeling of uitbreiding significante gevolgen voor het gebied heeft, en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame locaties dus niet mogelijk. Indien het bedrijf MER-plichtig is, dient in het MER een eventuele toets ten aanzien van de Natuurbeschermingswet- en Habitatrichtlijn te worden opgenomen. Voor Natuurbeschermingswetgebieden zal het ministerie van LNV in gevallen waar dat speelt een Natuurbeschermingswetvergunning moeten afgeven. De provincie brengt hierover advies uit. Voor de beoordeling of sprake is van schadelijke handelingen (in de zin van de Natuurbeschermingswet) wordt door de provincie momenteel gebruikt gemaakt van de systematiek uit de inmiddels vervallen Uitvoeringsregeling Ammoniak en Veehouderij.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		Voor Habitatrichtlijngebieden gaat het om een rechtstreekse toepassing van deze richtlijn. Dat betekent dat het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de milieuvergunning een passende beoordeling zal moeten maken, Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve gevolgen van het voorgenomen initiatief. De EU heeft in een handleiding uiteen gezet wat wordt verstaan onder een passende beoordeling en significante gevolgen. Deze handleiding heeft echter geen juridische status. In bijzondere gevallen kan een aanvullende toetsing ook noodzakelijk zijn voor Vogelrichtlijngebieden. Over het algemeen leidt depositie van ammoniak in deze gebieden niet tot significante gevolgen voor het gebied en de daarin aanwezige vogelsoorten. Er dient evenwel in concrete gevallen wel te worden beoordeeld of mogelijke andere gevolgen kunnen optreden. In de nieuwe Natuurbeschermingswet, welke mogelijk in 2003 door de Tweede Kamer zal worden behandeld, zal door het Rijk worden aangegeven op welke wijze deze beoordeling (procedureel) zal moeten plaatsvinden. MER / IPPC Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingstoets vanuit de MER of IPPC. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingstoets blijkt dat omschakeling of uitbreiding tot ontoelaatbare nadelige gevolgen voor het milieu leidt en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame locaties dus niet mogelijk. Deze omgevingstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage 1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingstoets vanuit de MER of IPPC van toepassing is.
Ecologische verbindingszone's	De breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone dient gehandhaafd te worden.	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van het bouwblok de breedte en inrichting van een bestaande of toekomstig te realiseren ecologische verbindingszone niet aantast; het functioneren van de ecologische verbinding dient voorop te staan. De uitbreiding van het bouwblok dient in principe gepaard te gaan met de inrichting van een aangrenzende ecologische verbindingszone.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Cultuur-historisch waardevolle gebieden	In de historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat uitbreidingen van bestaande bedrijven de cultuurhistorische waarden (hieronder worden ook historische groenstructuren en de historische bouwkunst verstaan) niet aantasten. Een beeldkwaliteitsplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De mogelijkheid om aan de genoemde randvoorwaarde te voldoen verschilt per type gebied. Zo zal bijvoorbeeld in jonge heide-ontginningen eerder aan deze randvoorwaarde kunnen worden voldaan dan in bijvoorbeeld oude cultuurlandschappen.
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee- en rivierkleigebieden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: - uitbreiding van het bouwblok leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtrelaties; - de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar; - er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande bebouwing(sconcentraties).

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven (behoud in situ). Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij uitbreiding van het bouwblok geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouwd.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen dienen behouden te blijven (Streekplan, Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant; zie ook het thema "ruimte voor beek- en kreekherstel" in het Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de GHS of in de AHS-landschap zijn duurzame locaties in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat dit geen fysieke aantasting (van reliëf en bodemopbouw) en visuele aantasting (zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze gebieden in het landschap) met zich meebrengt, alsmede geen verstoring van landschappelijke samenhangen (bijv. overgangen van hoog naar laag of overgangen tussen en binnen landschapstypen) veroorzaakt. Hierbij zal altijd een goede hoogwaardige inpassing vereist zijn. In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de AHS-landbouw zijn duurzame locaties mogelijk, mits wordt gezorgd voor een goede hoogwaardige inpassing en de zichtbaarheid van het aanwezige reliëf niet vermindert. Dit is met name het geval in het grote en gevarieerde gebied van de Maasterrassen in Noordoost-Brabant. Onder een hoogwaardige inpassing verstaan we een inpassing waarbij geen schade wordt veroorzaakt aan de fysieke en visuele aspecten van deze gebieden en hun samenhang met het omliggende landschap, maar deze juist worden geaccentueerd. Ook in de gebieden aangrenzend aan de aardkundig waardevolle gebieden dient rekening te worden gehouden met de effecten van duurzame locaties op de zichtbaarheid van en de landschappelijke samenhang met de aanwezige aardkundige waarden.
Grondwater-beschermings-gebieden	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen (Streekplan, Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame locaties zijn mogelijk in de 25-jaars(beschermings)zone van kwetsbare en in het gebied tussen de 25- en 100-jaars-zonegrens van de zeer kwetsbare grondwaterwinningen, mits bij de uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen er aanvullende beschermende maatregelen (conform de provinciale milieuverordening) worden getroffen om te voorkomen dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater toenemen. Een en ander moet blijken uit een watertoets, waarbij het waterwinbedrijf wordt betrokken. Duurzame locaties zijn alleen mogelijk in de 25-jaarszone rond zeer kwetsbare grondwaterwinningen voor zover er geen sprake is van "oprichten" van vormen van intensieve veehouderij als omschreven in de PMV. Omschakeling van bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf naar een intensieve veehouderij wordt als oprichten in de zin van de PMV beschouwd! Het verdient verder aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook aan industriële winningen aandacht te besteden.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Regionale waterberging	Geschiktheid van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch streefbeeld)	Duurzame locaties zijn mogelijk , mits de capaciteit van waterberging of -afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterbergingsgebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt De zoekgebieden regionale waterberging houden geen beperking in voor de in het buitengebied gebruikelijke bebouwing. De definitieve aanwijzing van de regionale waterbergingsgebieden vindt plaats in één of meer uitwerkingsplannen "regionale waterberging". De aangewezen waterbergingsgebieden worden voorzien van een op de waterberging afgestemd planologisch regime. Totdat deze uitwerkingsplannen zijn vastgesteld zijn duurzame locaties mogelijk, mits de capaciteit van waterberging of -afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterbergingsgebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt.
Ruimte voor de rivier	Geschiktheid van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk, De zoekgebieden rivierverruiming houden geen beperking in voor de in het buitengebied aanwezige bebouwing. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Aan uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen zal over het algemeen medewerking kunnen worden verleend. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is niet wenselijk vanuit de gedachte om in deze zoekgebieden (grootschalige) kapitaalintensieve ontwikkelingen tegen te gaan; nieuwe intensieve veehouderijen zijn dan ook in beginsel niet toegestaan. De overstromingsfrequentie van de uiteindelijk aan te wijzen gebieden is naar verwachting relatief gering, maar de impact hiervan kan behoorlijk groot zijn. Bij definitieve aanwijzing/begrenzing van deze gebieden zal hierover meer duidelijkheid bestaan. Dan zullen ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden nader worden vastgelegd. Wanneer een gebied feitelijk geschikt gemaakt wordt voor inzet ten behoeve van rivierverruiming zullen passende maatregelen voor de hierbinnen gelegen bedrijven genomen moeten worden.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing (Streekplan)	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk. Alleen ten aanzien van nieuwe grootschalige kapitaalintensieve functies gelden restricties. Binnen het Integraal Hydrologisch Streefbeeld (IHS) geldt dit regime met name voor de legenda-eenheden "landbouwgebied beperkt door op de EHS afgestemde waterhuishouding", "extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwel", "aanpassen waterhuishouding hydrologische isolatie" en "herstel brongebied", binnen welke gebieden maatregelen gericht op het behoud en de versterking van de hydrologische "bufferwerking", zoals het dichten en verandiepen van waterlopen, waterconservering en het verhogen van het (grond)waterpeil, gewenst zijn. Bij de inrichting van een duurzame locatie dient rekening te worden gehouden met deze specifieke waterdoelen en daarvoor benodigde maatregelen.
Varkensvrije zones	Varkensvrije zones dienen varkensvrij te worden gemaakt (Reconstructiewet)	Duurzame locaties voor de varkenshouderij zijn niet mogelijk. Duurzame locaties voor intensieve veehouderijtakken, anders dan varkens, zijn wel mogelijk.
Beperken van directe hinder	Er dient rekening te worden gehouden met andere (agrarische) functies	Vanuit de praktijk zijn gevallen bekend waarbij sprake is van directe hinder vanuit intensieve veehouderijbedrijven op andere (agrarische) functies. Te denken valt hierbij aan stofhinder vanuit met name pluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuult extra) of directe ammoniakshade op boomkwekerijen. Het is wenselijk om bij de beoordeling van duurzame locaties met dit hinderaspect rekening te houden en te bezien of in dergelijke gevallen passende maatregelen kunnen worden genomen.

Naast de hierboven genoemde thema's dient tevens te worden gezien hoe het voorgenomen initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructie-zonering	Duurzame locatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezonering	Binnen de reconstructie vindt op gebiedsniveau een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen in het buitengebied. Er dient dan ook altijd te worden getoetst of de locatie past binnen de (komende) reconstructiezonering; uitgangspunt is dat duurzame locaties gelegen zijn binnen de zones "verwevingsgebied" en "landbouwontwikkelingsgebied" (zie verder par. 4.3. van deze handleiding). Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezonering en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het streekplanbeleid vereisen dan ook een streekplanafwijkingsprocedure.
(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen	Rekening houden met de ontwikkeling van andere functies.	Bij de beoordeling van duurzame locaties dient rekening te worden gehouden met de toekomstige geplande en vastgestelde ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stadsuitbreiding en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame locatie.

7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame projectlocaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)

	Streekplansubzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landschap	Leefgebied Dassen, niet zijnde RNLE	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de das dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchten met rust worden gelaten, de dassen kunnen fourageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe mogelijk, mits wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de genoemde randvoorwaarden en mits de locatie noodzakelijk is voor de opvang van te verplaatsen intensieve veehouderijen in het kader van het project "Revitalisering Landelijk Gebied". Realisatie van een projectvestiging in een dassenleefgebied kan gezien de omvang en uitstraling een behoorlijk effect hebben op de leefomstandigheden voor de das. Bij eventuele realisatie dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De locatie mag geen burcht en geen specifieke fourageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of vochtig grasland) nadelig beïnvloeden. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschapsstructuren te gaan. - Bij nieuwvestiging en uitbreiding dient een ruime, verplichte, functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).

	Streekplansubzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met toekomstige nieuwvestigingen. Pas als voldoende duidelijk de benodigde ruimte en locaties voor de glastuinbouw binnen het vestigingsgebied in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame projectlocaties zijn.
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	Glasboomteelt-gebied	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van dit gebied voor de glasboomteelt niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glasboomteelt niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende (glas)boomteeltbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

	Streekplansubzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	AHS-overig	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	

7.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per gebiedscategorie uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een projectlocatie al dan niet duurzaam is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Stank	In kernrandzones zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk (Streekplan) De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor stank (stankwet en -regelgeving)	Het streekplan definieert een kernrandzone als volgt: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Afgesproken is dat in de reconstructie- en gebiedsplannen uiteindelijk wordt aangegeven waar rond de bebouwde kommen vanuit stankoogpunt extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame projectlocaties mogelijk zijn (duurzame projectlocaties zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden). Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits er voldoende afstand tot stankgevoelige objecten wordt aangehouden. De wet- en regelgeving ten aanzien van stank is hierbij het kader voor de minimaal noodzakelijke afstanden. Momenteel is de regelgeving op basis van de brochure "Veehouderij en Hinderwet 1985" en de Richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996" met inbegrip van de daarover gevormde jurisprudentie bepalend. Zodra voor de gebieden die vallen onder het regime van de Reconstructiewet het Reconstructieplan is vastgesteld, zal voor de daarin aangewezen verweings- en landbouwontwikkelingsgebieden de "Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verweingsgebieden" van kracht worden. Verschil met de huidige regelgeving is, dat cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van geurhinder niet wordt meegenomen in de vergunningverlening voor die bedrijven die zijn gelegen in landbouwontwikkelings- of verweingsgebied. De wet- en regelgeving geeft aan welk aantal dieren maximaal gehouden mag worden afhankelijk van de afstand tot verschillende categorieën stankgevoelige objecten. Zonder rekening te houden met cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van stank van de op de projectlocatie aanwezige bedrijven (3-5) kan worden uitgegaan van de indicatie-afstanden zoals vermeld onder duurzame locaties (paragraaf 6.2).

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare natuurgebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk. (streekplan). De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij, MER, IPPC, Natuur- beschermingswetgebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden)	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Hierbinnen maken GS onderscheid in kwetsbare (B-) en zeer kwetsbare (A-)gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige natuurgebieden, waarvoor GS een natuurdoeltype hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk. Wet ammoniak en veehouderij (Wav) Binnen 250 meter van de kwetsbare natuurgebieden hebben intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsemissieplafond, welke voortkomt uit de Wav. Nieuwvestiging en daarmee duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk. Inmiddels is door het kabinet (Balkenende II) een wijziging van de Wav aangekondigd en zal het Rijk een voorstel doen voor de invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Vogel-, Habitat- en IPPC-richtlijn. Na vaststelling van een nieuwe Wav en de duidelijkheid over de Europese richtlijnen zullen de reconstructie- en gebiedsplannen aangepast worden en zal ook de beoordeling van duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij vanuit het beoordelingsaspect "verzuring" nog kunnen veranderen. Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden Er dient te worden getoetst of door nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) van een intensieve veehouderij geen significante gevolgen optreden voor de te beschermen Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Depositie van ammoniak op Natuurbeschermingswetgebieden en Habitatrichtlijngebieden is hierbij het belangrijkste item. Dat betekent dat een aanvullende toetsing, naast de toetsing in het kader van de Wav, noodzakelijk kan zijn. Indien nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) significante gevolgen voor het gebied heeft en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en is een duurzame projectlocatie dus niet mogelijk. Indien het bedrijf MER-plichtig is, dient in het MER een eventuele toets ten aanzien van de Natuurbeschermingswet en Habitatrichtlijn te worden opgenomen. Voor Natuurbeschermingswetgebieden zal het ministerie van LNV in gevallen waar dat speelt een Natuurbeschermingswetvergunning moeten afgeven.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		De provincie brengt hierover advies uit. Voor de beoordeling of sprake is van schadelijke handelingen (in de zin van de Natuurbeschermingswet) wordt door de provincie momenteel gebruikt gemaakt van de systematiek uit de inmiddels vervallen Uitvoeringsregeling Ammoniak en Veehouderij. Voor Habitatrichtlijngebieden gaat het om een rechtstreekse toepassing van de richtlijn. Dat betekent dat het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de milieuvergunning een passende beoordeling zal moeten maken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve gevolgen van het voorgenomen initiatief. De EU heeft in een handleiding uiteen gezet wat wordt verstaan onder een passende beoordeling en significante gevolgen. Deze handleiding heeft echter geen juridische status. In bijzondere gevallen kan een aanvullende toetsing ook noodzakelijk zijn voor vogelrichtlijngebieden. Over het algemeen leidt depositie van ammoniak in deze gebieden niet tot significante gevolgen voor het gebied en de daarin aanwezige vogelwaarden. Er dient evenwel in concrete gevallen wel te worden beoordeeld of mogelijk andere gevolgen kunnen optreden. In de nieuwe Natuurbeschermingswet, welke mogelijk in 2003 door de Tweede Kamer zal worden behandeld, zal door het Rijk worden aangegeven op welke wijze deze beoordeling (procedureel) zal moeten plaatsvinden. MER / IPPC Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van nieuwvestiging of omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingstoets vanuit de MER of IPPC. Bij duurzame projectlocaties zal altijd sprake zijn van zo'n omgevingstoets. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingstoets blijkt dat nieuwvestiging, omschakeling of uitbreiding tot ontoelaatbare nadelige gevolgen voor het milieu leidt en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame projectlocaties dus niet mogelijk. Deze omgevingstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage 1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingstoets vanuit MER of IPPC van toepassing is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ecologische verbindingszone's	De breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone dient gehandhaafd te worden.	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de nieuwvestiging cq uitbreiding van het bouwblok de breedte en inrichting van een bestaande of toekomstig te realiseren ecologische verbindingszone niet aantast; het functioneren van de ecologische verbindingszone dient voorop te staan. Als een duurzame projectlocatie in de onmiddellijke nabijheid ligt van een ecologische verbindingszone dient de inrichting van de locatie gepaard te gaan met de inrichting van deze (aangrenzende) ecologische verbindingszone.
Landschap	Bij de inrichting van een duurzame projectlocatie dient een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie te worden toegepast.	Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van een duurzame projectlocatie is dat daarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, in combinatie met een goed functionerende sociaal-economische structuur. De ruimtelijke kwaliteit is af te lezen aan een herkenbare identiteit en een hoge informatie- en belevingswaarde van het landschap. Over het algemeen dient een goede architectonische en landschappelijke inpassing van bedrijven gegarandeerd te zijn; een beeldkwaliteitsplan vormt hierbij een uitstekend hulpmiddel. In paragraaf 8.7.2 van het Koepelplan wordt nader aandacht besteed aan het beleid voor de ontwikkeling en het behoud van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. In de onderstaande thema's wordt aangegeven hoe met de specifieke aspecten cultuurhistorie, openheid en archeologische en aardkundige waarden moet worden omgegaan.
Cultuurhistorie	In de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, zijn alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij realisatie van een projectlocatie de cultuurhistorische waarden (hieronder worden ook historische groenstructuren en de historische bouwkunst verstaan) niet aantast. Een beeldkwaliteitsplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Cultuurhistorische waarden behoeven niet altijd een belemmering te zijn, maar kunnen ook als inspiratiebron dienen bij het lokaliseren en inrichten van duurzame projectlocaties. In een aantal typen gebieden zal gezien de aard van deze gebieden nieuwvestiging uitgesloten zijn. Nieuwvestiging in gebieden met een historisch-landschappelijk hoge of zeer hoge waarde, die getypeerd zijn als oude ontginningen is uitgesloten. Nieuwvestiging in gebieden met een hoge tot zeer hoge waarde, die geclassificeerd zijn als jonge heide-ontginningen is in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan. In gebieden die een andere classificatie hebben, zal per gebied moeten worden beoordeeld of nieuwvestiging op voorhand is uitgesloten of dat dit in principe niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee- en rivierkleigebieden (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: - realisatie van de projectlocatie leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtrelaties - de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar - er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande bebouwing(sconcentraties)
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie Cultuurhistorische Waardenkaart) dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven (behoud in situ). Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen en nieuwvestiging alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van het bouwblok geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouwd.
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen dienen behouden te blijven (Streekplan, Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant; zie ook het thema "ruimte voor beek- en kreekherstel" in het Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk in aardkundig waardevolle gebieden, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn, of andere oplossingen waardoor aantasting van de hier aanwezige waarden wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de aardkundige waarden en de daarmee samenhangende natuur- en landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Duurzame projectlocaties vallen namelijk onder het nee-tenzij principe uit het Streekplan. In het Streekplan is aangegeven wat moet worden verstaan onder zwaarwegende maatschappelijke belangen, alternatieve locaties of andere oplossingen en compensatie.
Grondwater-beschermings-gebieden	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen (Streekplan, Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk binnen de beschermingszones van grondwaterwinningen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is conform het streekplan namelijk uitgesloten in alle beschermingszones van kwetsbare (25-jaars zones) en zeer kwetsbare (100- en 25-jaars zones) grondwaterwinningen. Het verdient aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook aan industriële winningen aandacht te

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		besteden.
Regionale Waterberging	Geschiktheid van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de watertoets blijkt dat de geschiktheid van het zoekgebied voor regionale waterberging niet verloren gaat. De impact van een projectlocatie op bergings- en afvoercapaciteit kan behoorlijk zijn. Duurzame projectlocaties worden volgens het streekplan gezien als grootschalige, kapitaalintensieve functies waarvoor een watertoets verplicht is.
Ruimte voor de rivier	Geschiktheid van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de watertoets blijkt dat de geschiktheid van het zoekgebied voor rivierverruiming niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is. Duurzame projectlocaties worden volgens het streekplan gezien als grootschalige, kapitaalintensieve functies waarvoor een watertoets verplicht is.
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing (Streekplan). Binnen het Integraal Hydrologisch Streefbeeld (IHS) geldt dit regime met name voor de legenda-eenheden "landbouwgebied beperkt door op de EHS afgestemde waterhuishouding", "extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwel", "aanpassen waterhuishouding hydrologische isolatie" en "herstel brongebied".	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk. Dit conform het streekplanbeleid ten aanzien van de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensieve functies in potentieel natte gebieden, gelegen in de landelijke regio's, zoals aangeduid in het Streekplan. Een uitzondering is mogelijk als alternatieven voor de ontwikkeling van dit soort functies elders in de betreffende landelijke regio ontbreken of de ontwikkeling hiervan duidelijke ruimtelijke voordelen oplevert. Ruimtelijke voordelen zijn bijvoorbeeld het sparen van belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische (landschaps)waarden. Wel moet in dat geval op basis van een watertoets worden aangetoond, dat afdoende rekening wordt gehouden met de redelijkerwijs te verwachten opgaven vanuit het waterbeheer. De schaderisico's en het gebruik van ophoogzand moeten hierbij binnen aanvaardbare grenzen blijven.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Watertoets	Voor duurzame projectlocaties is de watertoets verplicht (Streekplan).	Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies, waaronder duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij, dienen relevante waterhuishoudkundige aspecten (rekening houden met natte gebieden, waterberging, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, tegengaan van verdroging) te worden meegenomen. Het is van belang om de desbetreffende waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken, om in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer te bepalen welke waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn en hoe daarmee moet worden omgegaan. Het advies van de waterbeheerder weegt zwaar mee in de beoordeling van het plan.
Varkensvrije zones	Varkensvrije zones dienen varkensvrij te worden gemaakt (Reconstructiewet).	Duurzame projectlocaties voor de varkenshouderij zijn niet mogelijk. Duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderijtakken, anders dan varkens, zijn in principe wel mogelijk.
Meest geschikte gronden voor de grondgebonden landbouw	Agrarisch belang van deze gronden moet worden meegewogen bij aanduiding als duurzame projectlocatie (Streekplan)	GS geven hiervoor geen nadere uitwerking
Beperken van directe hinder	Er dient rekening te worden gehouden met andere (agrarische) functies	Vanuit de praktijk zijn gevallen bekend waarbij sprake is van directe hinder vanuit intensieve veehouderijbedrijven op andere (agrarische) functies. Te denken valt hierbij aan stofhinder vanuit met name pluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuult extra) of directe ammoniakschade op boomkwekerijen. Het is wenselijk om bij de beoordeling van duurzame projectlocaties met dit hinderaspect rekening te houden en te bezien of in dergelijke gevallen passende maatregelen kunnen worden genomen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Verkeer en vervoer	Eventuele toename van verkeersbewegingen moet passen binnen algemene randvoorwaarden gebied	Mobiliteitseffecten veroorzaakt door een duurzame projectlocatie (toename van relatief zwaar transport) mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Bij de locatiekeuze dient hiermee rekening te worden gehouden en zonodig dient de infrastructuur daarop te worden afgestemd.

Naast de hierboven genoemde thema's dient tevens te worden gezien hoe het voorgenomen initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructiezonering	Duurzame projectlocatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezonering	Binnen de reconstructie vindt op gebiedsniveau een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen in het buitengebied. Er dient dan ook altijd te worden getoetst of de projectlocatie past binnen de (komende) reconstructiezonering; uitgangspunt is dat projectlocaties deel uitmaken van de zone "landbouwontwikkelingsgebied". Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezonering en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het Streekplan vereisen een streekplanafwijgingsprocedure.
(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen	Rekening houden met de ontwikkeling van andere functies.	Bij de beoordeling van duurzame projectlocaties dient rekening te worden gehouden met de toekomstige (geplande en vastgestelde) ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stadsuitbreiding en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame projectlocatie.

Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC

Milieu Effect Rapportage (MER)

Voor een aantal diersoorten geldt vanaf een bepaalde omvang van de veestapel een MER-plicht of een MER-beoordelingsplicht bij de aanvraag om een milieuvergunning. Bij een beoordelingsplicht moet de gemeente beoordelen of deze bedrijven een MER moeten laten opstellen. Of dit het geval is hangt af van de omgeving van het bedrijf. Indien hier kwetsbare waarden op het gebied van natuur, landschap, milieu, e.d. voorkomen kan een gemeente besluiten om een MER verplicht te stellen. Tabel 1 geeft de ondergrens voor de beoordelings- en MER-plicht voor verschillende diersoorten (Besluit milieu-effectrapportage 1994).

Tabel 1: ondergrens voor MER-plicht en MER-beoordelingsplicht

Diersoort	MER verplicht vanaf oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:	MER-beoordelingsplicht bij oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:
Mesthoenders	85.000	60.000
Hennen	60.000	45.000
Mestvarkens	3.000	2.200
Zeugen	900	350

International Pollution Prevention Control (IPPC)

De IPPC-richtlijn is een Europese richtlijn die verplicht dat bedrijven die uitbreiden boven een bepaalde omvang, de beste beschikbare emissie-beperkende technieken moeten toepassen. Daarnaast geldt voor deze bedrijven een verplichte omgevingstoets. De richtlijn is van toepassing op pluimveebedrijven vanaf 40.000 dierplaatsen, vleesvarkensbedrijven vanaf 2000 dieren en fokzeugenbedrijven vanaf 750 zeugen.

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Agrarisch met waarden	43
Artikel 5 Bedrijf	67
Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	77
Artikel 7 Bedrijf - Nutsbedrijf	86
Artikel 8 Bos	92
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	95
Artikel 10 Groen	98
Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing	99
Artikel 12 Horeca	101
Artikel 13 Kantoor	104
Artikel 14 Maatschappelijk	107
Artikel 15 Natuur	110
Artikel 16 Recreatie	113
Artikel 17 Sport	118
Artikel 18 Verkeer	122
Artikel 19 Water	124
Artikel 20 Wonen	125
Artikel 21 Leiding - Gas	133
Artikel 22 Leiding - Riool	134
Artikel 23 Leiding - Water	135
Artikel 24 Waarde - Archeologie aandachtsgebied	136
Artikel 25 Waarde - Archeologie waardevol gebied	139
Artikel 26 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel	142
Artikel 27 Waarde - Natura2000	143
Artikel 28 Waterstaat - Bergend rivierbed	145
Artikel 29 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	146
Artikel 30 Waterstaat - Waterkering	149
Hoofdstuk 3 Algemene regels	151
Artikel 31 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	151
Artikel 32 Anti-dubbeltelbepaling	151
Artikel 33 Algemene bouwregels	151
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	152
Artikel 35 Algemene procedureregels	152

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	153
Artikel 36 Overgangsrecht	153
Artikel 37 Slotregel	154
Bijlagen	155
Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen	156
Bijlage 2 Staat van inrichtingen	157
Bijlage 3 Oppervlakte bebouwing en buitenopslag rivierengebied	158

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem van de gemeente Woudrichem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0874.BUITBPWoudrichem-CV01 (blad 1 t/m 5) met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.7 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding "bouwvlak" binnen de bestemming extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:, archeologische waarden: of bed & breakfast;:

1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of (medisch) verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, zoals: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven;

1.9 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen;

1.10 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.15 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsgebouw:

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

1.17 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.18 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

1.19 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.20 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.21 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

1.25 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.26 boerderij(gebouw):

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.27 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;

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

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

1.32 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;

1.33 cultuurhistorische waarde:

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

1.34 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.35 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;

1.36 duurzame locatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een aanduiding "bouwvlak" van maximaal 2,5 hectare voor een intensieve veehouderij;

1.37 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.38 erftoegangsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

1.39 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.40 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.41 extensiveringsgebied:

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.42 gebiedsontsluitingsweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg met gelijkvloerse kruisingen welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen;

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidsgevoelige objecten

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.45 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.46 gemengde bedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.47 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.48 geurgevoelige objecten:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.49 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.50 griend:

niet-opgaand loofbos dat ontstaat en in stand wordt gehouden door periodiek dicht bij de grond afzetten van bomen;

1.51 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.52 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.53 hervestiging agrarisch bedrijf:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar een ander agrarisch bouwvlak;

1.54 hoofdgebouw:

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

1.55 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.56 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.57 inpandige statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.58 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens pelsdierhouderijen verstaan;

1.59 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.60 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.61 kampeerplaats:

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.62 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

1.63 kassen:

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

1.64 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.65 landbouwdieren:

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.);

1.66 landbouwontwikkelingsgebied:

een op de verbeelding ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij;

1.67 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.68 landschappelijke waarde:

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

1.69 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.70 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet;

1.71 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.72 manege:

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

1.73 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.74 mestbewerking:

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

1.75 mestverwerking:

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

1.76 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.77 natuurwaarde:

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

Nevenactiviteiten: Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.78 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengendvermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.79 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.80 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw bouwvlak, als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf, daar waar nog geen bouw mogelijkheden aanwezig zijn;

1.81 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel, danwel in overwegende mate overstappen van een van de volgende agrarische bedrijfsvormen in een andere, ook in de opsomming genoemde bedrijfsvorm:

1. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
2. een intensieve veehouderij;
3. een combinatiebedrijf;
4. een glastuinbouwbedrijf;
5. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

1.82 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.83 overig niet-grondgebonden bedrijf:

een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;

1.84 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.85 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.86 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan;

1.87 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.88 pensionstalling:

het stallen van paarden van derden;

1.89 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huls:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.90 recreatieconcept 'einde van de wereld':

een vorm van recreatie waarbij de mogelijkheid geboden wordt om in betrekkelijke afzondering rust, ruimte, natuur en landschap te ervaren;

1.91 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.92 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatiwoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.93 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.94 rijstrook:

een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

1.95 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.96 seksinrichting

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

1.97 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan, die ook als hij als een bouwwerk valt aan te merken, niet bouwvergunningsplichtig is;

1.98 statische opslag:

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

1.99 streekgebonden producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streek eigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.100 stroomweg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg waarop gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk ononderbroken kan doorstromen;

1.101 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

1.102 teeltondersteunende voorzieningen:

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

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig: vraatnetten, boomteelthekken;

1.103 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.104 trekkershut:

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatiedoeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.105 tuincentrum:

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

1.106 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.107 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.108 verkoopvloeroppervlak:

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

1.109 verwevingsgebied:

een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een gebiedsplan, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.110 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.111 volkstuinen:

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

1.112 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

1.113 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.114 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden 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; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.115 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.116 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.117 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.118 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.119 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.120 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.121 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.122 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. behoud en herstel van landschapswaarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. erfbeplanting;
- h. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.
2. Indien blijkens de aanduiding "relatie" sprake is van een koppeling van twee aanduidingen "bouwvlak" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "gemengd" een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een grondgebonden agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden" een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

c Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksvloeroppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan. Voor zover geen opervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum:

Af-korting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huis-nummer	Vloer-oppervlakte
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	zorgboerderij	Eng	12	
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2	manege met maximaal 10 paarden	Oudendijk	96	
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	opslag caravans in kassen	Middenweg	27	
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	bewerken, verpakken en vervoers- / handelsklaar maken van in de kas gekweekte (pot)planten	Duizendmorgen	6	
(sa-5)	specifieke vorm van agrarisch - 5	de opslag > 1000m ³ en het be- en verwerken van van buiten de inrichting afkomstige afvalstoffen en fouragehandel	Dijkje	5	
(sa-6)	specifieke vorm van agrarisch - 6	loonbedrijf	Middenweg	9	
(sa-7)	specifieke vorm van agrarisch - 7	minicamping	Provincialeweg Noord	53a	a
(sa-8)	specifieke vorm van agrarisch - 8	caravanstalling	Hoofdgraaf	75	

d Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen.
3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

e Inpandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen, tenzij dit is opgenomen in de tabel onder c.

f Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

1. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
2. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
3. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 3.5.6.

g Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" als daar buiten toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone".

h Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" is het beleid gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten.
2. Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap" is het beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.

i Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

j Extensief recreatief medegebruik

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";

- c. voor bedrijfswoningen geldt het volgende:
1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
 2. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand tot perceelsgrens	3 m	
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goethoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°

Kassen	Min.	Max.
goethoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	1.000 m ²
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

3.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.5 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk);
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale de bouwhoogte van 3 m.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Paardenbakken buiten de aanduiding "bouwvlak", zijn niet toegestaan.
- d. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing minicampings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder c en 3.2.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak, of op een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 30 m² bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' danwel de bestemming Wonen; indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt zijn trekkershutten toegestaan op een afstand van maximaal 15 m van de aanduiding 'bouwvlak' danwel het eigen bestemmingsvlak Wonen;
- e. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij maximaal 15 kampeerplaatsen, en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.2 Ontheffing teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 teneinde teeltondersteunende kassen in een grotere oppervlakte toe te staan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 2000 m²;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het open landschap;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- h. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.3.3 Ontheffing minimum afstand van bebouwing tot de weg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dicht bij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan behoeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- e. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.4 Ontheffing hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.5 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder k teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of hobbymatig gebruik ten behoeve van de bestemming Wonen paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de paardenbak te situeren direct grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt aangetoond dat situering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is het toegestaan om paardenbakken die worden gerealiseerd ten behoeve van een woning binnen de bestemming Wonen te situeren direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak, mits wordt aangetoond dat situering binnen het betreffende bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- e. er wordt een afstand aangehouden van maximaal 20 m tot de eigen (bedrijfs)woning;
- f. buiten de aanduiding "bouwvlak" mag de paardenbak niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- i. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 1200 m², tezamen met de oppervlakte die binnen de bestemming Wonen wordt gesitueerd;
- j. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
 1. lichtmasten zijn buiten de aanduiding "bouwvlak" niet toegestaan;
 2. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 3. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
 4. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- k. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van afrasteringen mag ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de hoogte van afrasteringen buiten de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan de 1,5 m;
 3. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- l. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- m. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;

- n. paardenbakken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- o. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- q. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 3.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

3.3.6 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder d;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁶ risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;

- k. het realiseren van paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
- l. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap";
- m. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap";
- n. aanbrengen van (infrastructuurle) ondergronds leidingen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap";
- o. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- p. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 *Ontheffing agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.2 *Ontheffing pensionstalling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c jo. 3.2.2, teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5.3 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c jo. 3.2.2, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 1.4.1 omschreven waarden.

3.5.4 Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c jo. 3.2.2, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; de nevenactiviteit is daarnaast toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen;

- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande dat er maximaal 10 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen wordt hierbij niet meegerekend;
- g. indien er nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie, dan kan advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- h. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- p. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

3.5.5 Ontheffing inpandige statische opslag als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder e teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.5.6 *Ontheffing evenement*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder f teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

3.5.7 *Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
- b. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.5.8 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

3.5.9 Ontheffing opslag gevaarlijke stoffen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder j ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10^{-6} risicocontour de aanduiding "bouwvlak", danwel, indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, de bestemmingsgrens, overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- b. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.5.10 Ontheffing gebruik van assimilatiebelichting bij teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder p teneinde assimilatiebelichting bij teeltondersteunende kassen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- b. de lichtafscherming gebeurt volgens het convenant dat afgesloten is tussen LTO-Nederland (Land- en Tuinbouw Organisatie) en de Stichting Natuur en Milieu (SNM), d.d. 5 oktober 2004.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 3.6.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter) ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid", "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"	- ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast; - ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"; - de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden;
het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"; - de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden;
aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap"; - de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling glastuinbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, naar een glastuinbouwbedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "glastuinbouw", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. indien de omschakeling plaats vindt ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone", is dit uitsluitend toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. omschakeling is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Andel";
- c. het glastuinbouwbedrijf doet, bij voor keur gezamenlijk, een voorstel waaruit onder meer blijkt welke voordelen behaald kunnen worden op waterhuishoudkundig gebied en op het gebied van energieverbruik;
- d. omschakeling is uitsluitend toegestaan wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

3.7.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;

- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

3.7.3 Wijziging t.b.v. omschakeling naar overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf
Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 2 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

3.7.4 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone" mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- c. -voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet-grondgebonden bedrijven en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt b;
- d. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak binnen de gemengde bedrijven, geldt dat een uitbreiding is toegestaan, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij); Bij een uitbreiding naar een oppervlakte groter dan 1,5 ha en maximaal 2,5 ha wordt advies ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- e. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" tezamen met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Andel" geldt het volgende:
 1. glastuinbouwbedrijven mogen uitbreiden, aansluitend aan het bestaande bedrijf;
 2. herschikking van bouwvlakken is mogelijk;
 3. bij uitbreiding doen de glastuinbouwbedrijven, bij voor keur gezamenlijk, een voorstel waaruit onder meer blijkt welke voordelen behaald kunnen worden op waterhuishoudkundig gebied en op het gebied van energiegebruik;
 4. uitbreiding is uitsluitend toegestaan wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- f. voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" tezamen met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Woudrichem" geldt het volgende:
 1. glastuinbouwbedrijven mogen uitbreiden, aansluitend aan het bestaande bedrijf;
 2. de uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" tot een omvang van maximaal 2,5 ha, waarvan maximaal 2 ha met kassen mag worden bebouwd;
 3. bij uitbreiding doen de glastuinbouwbedrijven, bij voorkeur gezamenlijk, een voorstel waaruit onder meer blijkt welke voordelen behaald kunnen worden op waterhuishoudkundig gebied en op het gebied van energiegebruik;
 4. uitbreiding is uitsluitend toegestaan wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. voor glastuinbouwbedrijven buiten de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Andel" en "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Woudrichem" tot een omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;

- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

3.7.5 Wijziging t.b.v. nieuwvestiging

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf door het opnemen van een aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien de nieuwvestiging plaats vindt ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone", is dit uitsluitend toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van verplaatsing van een agrarisch bedrijf dat op de huidige vestigingslocatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief heeft;
- c. de nieuwvestiging dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- d. uit onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 10 km van de locatie geen reële mogelijkheden zijn voor verplaatsing naar een aanwezig agrarisch bouwblok, aangeduid met "bouwvlak", een voormalige agrarische locatie of een niet-agrarische locatie;
- e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- f. voor de omvang van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:
 - 1. voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet-grondgebonden bedrijven en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is een omvang van 1,5 ha toegestaan;
 - 2. een verdere vergroting naar maximaal 2,5 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt b en c;
- g. voor nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf gelden de volgende bepalingen:
 - 1. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Andel";
 - 2. het dient het te gaan om verplaatsing van een solitair glastuinbouwbedrijf van buiten de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied doorgroeigebied glastuinbouw Andel";
 - 3. het glastuinbouwbedrijf doet, bij voor keur gezamenlijk, een voorstel waaruit onder meer blijkt welke voordelen behaald kunnen worden op waterhuishoudkundig gebied en op het gebied van energiegebruik;
 - 4. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;

- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

3.7.6 *Wijziging t.b.v. teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde teeltondersteunende kassen in een grotere oppervlakte toe te staan dan via ontheffing, als opgenomen in 3.3.2, mogelijk is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 5000 m²;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het open landschap;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- h. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.7.7 *Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restprodukten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. bewerking, verwerking of vergisting van mest ~~van derden~~ en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.7.8 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- r. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.9 *Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. het is niet toegestaan op locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en niet op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 1.41 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.10 *Wijziging t.b.v. in pandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen met een aanduiding ten behoeve van in pandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.7.8 a t/m e;
- c. het hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

- f. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 1.4.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

3.7.11 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 16 Recreatie, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - bebouwingsconcentratie";
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- h. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- i. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- j. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- k. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;

- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- s. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- t. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- u. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- v. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- w. de regels van Artikel 16 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.12 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 5 Bedrijf, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 3.7.9 en 3.7.10, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - bebouwingsconcentratie";
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m²; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- i. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;

- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 5 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.13 Wijziging t.b.v. minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een bestaande minicamping voor te zetten tegelijkertijd met een wijziging naar een ander hergebruik, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bestaande minicamping mag worden voortgezet indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van hergebruik, als opgenomen in 3.7.8, 3.7.9, 3.7.10 of 3.7.12;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal.

3.7.14 Wijziging naar Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden, grenzend aan de bestemming Artikel 8 Bos en/of Artikel 15 Natuur wijzigen in de bestemming Artikel 8 Bos teneinde herplant van bosgebied mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
- h. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 15 Natuur ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone waarbij gemiddeld 2,5 ha per strekkende km natuur wordt aangelegd en tevens de mogelijkheid bestaat om stapstenen te realiseren; mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten; (voor zover in 4.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel';
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. erfbeplanting;
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.
2. Indien blijkens de aanduiding "relatie" sprake is van een koppeling van twee aanduidingen "bouwvlak" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

c Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend, voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de aanduiding:

- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden" een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

d Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksvloeroppervlakte danwel de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum :

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huis-nummer	Vloeroppervlakte
(saw-1)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1	opslag van caravans in kassen	Burg. v.d. Lelystraat	103	

e Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen.
3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

f Inpandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen, tenzij dit is opgenomen in de tabel onder d.

g Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" zijn geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" zijn tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zowel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" als daarbuiten toegestaan. Buiten de aanduiding "bouwvlak" is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een ontheffing voor bouwwerken of een aanlegvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde.

h Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" het beleid is gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden);
2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" is het beleid gericht op exploitatie van de grienden. Gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de eeuwenoude griendcultuur en naar behoud en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarde van de griendcultuur, welke resulteert in een dynamisch landschappelijk mozaïek van afwisselend grienden en open agrarische percelen;
3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels", het beleid is gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van struweelvogels (struwelen, houtopstanden). Dit houdt in dat gestreefd wordt naar bescherming van de ruimtelijke verscheidenheid van houtopstanden, bosperceeltjes en open natuur- en landbouwgebieden, waardoor het een aantrekkelijk leefgebied voor struweelvogels is;
4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras" is het beleid gericht op de instandhouding van de moerasbiotoop en bescherming van de daaraan verbonden plant- en diersoorten.

i Landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" is het beleid gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten.
2. Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning kleinschalig landschap" is het beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.

j Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

k Extensief recreatief medegebruik

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- c. voor bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
 2. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.2.3 Rijhallen paardenhouderijen

De bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1000 m² bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

4.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand tot perceelsgrens	3 m	
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°

Kassen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.
bebouwde oppervlakte	n.v.t.	bestaande oppervlakte(of is bouwvlak voldoende begrenzing om uitbreiding te voorkomen?)

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

4.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.2.6 *Maatvoering bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
 3. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het bouwwerken betreft) niet zijn toegestaan.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Paardenbakken buiten de aanduiding "bouwvlak", zijn niet toegestaan.
- d. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing minicampings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 4.1.2 onder c en 4.2.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwwak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwwak, of op een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 30 m² bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' danwel de bestemming Wonen; indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt zijn trekkershutten toegestaan op een afstand van maximaal 15 m van de aanduiding 'bouwwak' danwel het eigen bestemmingsvlak Wonen;
- e. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwak", met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij maximaal 15 kampeerplaatsen, en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.2 Ontheffing minimum afstand van bebouwing tot de weg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dicht bij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan behoeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- e. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

4.3.3 Ontheffing bouwhoogte erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.6 onder a sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.

4.3.4 Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.6 onder a teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke, lage tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel';
- c. teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
- d. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m²;
- e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.3.5 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder o teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of hobbymatig gebruik ten behoeve van de bestemming Wonen paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de paardenbak te situeren direct grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt aangetoond dat situering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is het toegestaan om paardenbakken die worden gerealiseerd ten behoeve van een woning binnen de bestemming Wonen te situeren direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak, mits wordt aangetoond dat situering binnen het betreffende bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- e. er wordt een afstand aangehouden van maximaal 20 m tot de eigen (bedrijfs)woning;
- f. buiten de aanduiding "bouwvlak" mag de paardenbak niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- i. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 1200 m², tezamen met de oppervlakte die binnen de bestemming Wonen wordt gesitueerd;
- j. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
 1. lichtmasten zijn buiten de aanduiding "bouwvlak" niet toegestaan;
 2. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 3. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
 4. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
 5. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- k. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van afrasteringen mag ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de hoogte van afrasteringen buiten de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan de 1,5 m;
 3. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- l. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- m. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
- n. paardenbakken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur";
- o. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving;
- p. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- q. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 4.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

4.3.6 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het bewerken, verwerken of vergisting van eigen mest of mest van derden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- d. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder e;
- e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het bewonen van bedrijfsruimte;
- i. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- j. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten", ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel", ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";
- k. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";
- l. het aanbrengen van (infrastructuurle) ondergronds leidingen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";
- m. het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter) ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";

- n. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- o. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is;
- p. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- q. het realiseren van paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij".

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing pensionstalling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder c teneinde pensionstalling toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m^2 ;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m^2 bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.2 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder c en 4.2.2, teneinde – bedrijfsmatige- nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m^2 ;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 500 m^2 bedragen; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen wordt hierbij niet meegerekend;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2 ;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern;
- f. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- m. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.5.3 Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder d en 4.2.4 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen e.d. in een grotere omvang, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats; de nevenactiviteit is daarnaast toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen;
- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande dat er maximaal 10 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen wordt hierbij niet meegerekend;
- g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;

- p. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

4.5.4 *Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder m ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in een bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
- b. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.5.5 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

4.5.6 *Ontheffing opslag gevaarlijke stoffen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder n ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10⁻⁶ risicocontour de aanduiding "bouwvlak", danwel, indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, de bestemmingsgrens, overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- b. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- d. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.6 Aanlegvergunning

4.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 4.6.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
 - 1. het kappen en snoeien van grienden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur";
 - 2. het rooien van grienden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur", mits tegelijkertijd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" een perceel van vergelijkbare grootte wordt ingericht als griend.

4.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder f de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" zijn de activiteiten noodzakelijk voor een instandhouding en beheer van de grienden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van de grienden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van de grienden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter) ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";	- ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;
het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur", "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten", "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras"	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een instandhouding en beheer van de grienden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van de grienden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;
vellen of rooien van houtgewas ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur"	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een instandhouding en beheer van de grienden; - er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van de grienden;

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels"	- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" zijn de activiteiten noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" zijn de activiteiten noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;
aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras" en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur";	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" mag er geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" mag er geen blijvende schade worden aangericht aan het leef- en foerageergebied van de struweelvogels;
het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras"	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden;

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel';
- c. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- d. binnen het bestemmingsvlak is een rijhal toegestaan van maximaal 1000 m²;
- e. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.

4.7.2 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone", ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur" of ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras" is een uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' niet toegestaan;
- b. vergroting van de aanduiding "bouwvlak" ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel" is niet toegestaan;

- c. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- d. -voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen), niet-grondgebonden bedrijven en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- e. voor glastuinbouwbedrijven geldt dat een uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" niet is toegestaan;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- h. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen

4.7.3 *Wijziging biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restprodukten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. bewerking, verwerking of vergisting van mest ~~van derden~~ en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.7.4 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
 - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- l. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- s. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.5 Wijziging t.b.v. in pandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen met een aanduiding ten behoeve van in pandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.7.4 a t/m d;
- c. het hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;

- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

4.7.6 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 16 Recreatie teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurparel';
- c. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de functie bezoekers extensief, kleinschalig en vermengbaar met de overige functies, zoals de navolgende functies: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- d. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodaties, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. hergebruik ten behoeve van een manege is niet toegestaan;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- h. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- i. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- j. voor zover de recreatieve activiteit plaatsvindt in gebouwen, is uitsluitend het gebruik van aanwezige gebouwen toegestaan, uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan

- k. hergebruik van bouwvlakken, gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone" is toegestaan, mits het functioneren van de verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- l. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- m. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, onderbouwd met een beplantingsplan;
- o. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- p. indien sprake is van een geurgevoelig object dan wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- q. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- r. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- s. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- t. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- u. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- v. de locatie van de recreatie-activiteiten en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek. Hiertoe wordt vooraf advies gevraagd aan de provinciale provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- w. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- x. de regels van Artikel 16 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.7 Wijziging t.b.v. landschapscamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van een deel van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - struweelvogels" wijzigen in Artikel 16 Recreatie teneinde een landschapscamping toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik moet passen in de omgeving;
- b. het aantal kampeerplaatsen mag maximaal 60 bedragen;
- c. de bruto oppervlakte per kampeerplaats bedraagt tenminste 300 m²;
- d. de camping wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" of aansluitend hieraan;
- e. de ontwikkeling dient te passen in de draagkracht van de omgeving;
- f. de natuur- en landschapswaarden in de directe omgeving moeten worden verhoogd door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein; dit dient te worden aangegeven middels een ingediend inrichtingsplan/ beplantingsplan. Hiertoe wordt vooraf advies gevraagd aan een onafhankelijke, terzake deskundige;
- g. de oppervlakte aan nieuwe natuur dient tenminste driemaal de gezamenlijke bruto oppervlakte van de kampeerplaatsen te bedragen;

- h. behalve de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", zijn verspreid over het terrein ten behoeve van sanitaire voorzieningen e.d. kleine gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 4 m, en een bebouwde oppervlakte van maximaal 50 m² per gebouw; de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen mag per camping niet meer bedragen dan 1000 m²;
- i. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. de locatie van de recreatie-activiteiten en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Ook dient de bedrijfseconomische haalbaarheid van de nieuwvestiging voor de langere termijn te worden aangetoond. Verder moet verblijfsrecreatie leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek. Hiertoe wordt vooraf advies gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 16 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.7.8 Wijziging t.b.v. minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde bij een wijziging t.b.v. hergebruik binnen een andere bestemming, tevens een bestaande minicamping mee te wijzigen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een bestaande minicamping mag worden voortgezet indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van hergebruik, als opgenomen in 4.7.4 of 3.7.10;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal.

4.7.9 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 15 Natuur ter plaatse van één van de volgende aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurplek';
- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone" ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone waarbij gemiddeld 2,5 ha per strekkende km natuur wordt aangelegd en tevens de mogelijkheid bestaat om stapstenen te realiseren;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - griendcultuur";
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - moeras";

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
- g. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend; hierbij komt de bestaande aanduiding "bouwvlak" deels te vervallen en het overgebleven deel wordt geschrapt.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;
 - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Staat van niet-agrarische bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huis-nummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 2	transportbedrijf, garage en showroom	Almweg	4		3000 m2	5 m	8 m
(sb-5)	specifieke vorm van bedrijf - 5	visgroothandel	Burg. v.d. Lelystraat	132	a			
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	autodemontagebedrijf	Dijkje	4		550 m2	4 m	6 m
(sb-10)	specifieke vorm van bedrijf - 10	overslagbedrijf	Giessensesteeg	1	b			
(sb-11)	specifieke vorm van bedrijf - 11	overslagbedrijf	Giessensesteeg	1	a	1400 m2	7 m	9 m
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf - 13	autobedrijf	Hoekje	5		1500 m2	3 m	6 m
(sb-16)	specifieke vorm van bedrijf - 16	bouwnijverheid	Hoge Maasdijk	5				
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf - 17	aannemersbedrijf	Hoge Maasdijk	9				
(sb-18)	specifieke vorm van bedrijf - 18	bouwmaterialenindustrie	Hoofdgraaf	69	a	6900 m ²	7 m	10 m
(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf - 19	bloemisterij	Hoofdgraaf	4				
(sb-21)	specifieke vorm van bedrijf - 21	reparatiebedrijf	Merwededijk	31				
(sb-22)	specifieke vorm van bedrijf - 22	caravanopslag in kassen	Middelvaart	76				
(sb-23)	specifieke vorm van bedrijf - 23	op- en overslagbedrijf van vaste planten	Middenweg	21				
(sb-24)	specifieke vorm van bedrijf - 24	opslag goederen	Middenweg	12				
(sb-28)	specifieke vorm van bedrijf - 28	overslagbedrijf	Provincialeweg Noord	89		5500 m2	3 m	6 m
(sb-29)	specifieke vorm van bedrijf - 29	timmerwerkplaats	Provincialeweg Noord	38		1000 m2	4 m	8 m
(sb-30)	specifieke vorm van bedrijf - 30	transportbedrijf, op- en overslagbedrijf en verkooppunt diesel	Provincialeweg Noord	36		5000 m2	7 m	11 m

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huis-nummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sb-31)	specifieke vorm van bedrijf - 31	brandweer en gemeentewerken	Provincialeweg Noord	42				
(sb-32)	specifieke vorm van bedrijf - 32	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, en handelonderneming/groothandel in machines	Provincialeweg Zuid	47		470 m2	4 m	6 m
(sb-34)	specifieke vorm van bedrijf - 34	aannemersbedrijf, grond-, weg- en waterbouwwerkzaamheden	Provincialeweg Zuid	33		420 m2	5 m	8 m
(sb-36)	specifieke vorm van bedrijf - 36	hout- en meubelindustrie	Provincialeweg Zuid	36				
(sb-38)	specifieke vorm van bedrijf - 38	aannemersbedrijf	Van Heemstraweg					
(sb-40)	specifieke vorm van bedrijf - 40	transportbedrijf	Veldweg	29				
(sb-42)	specifieke vorm van bedrijf - 42	afvalverwerkingsbedrijf	Midgraaf					
(sb-43)	specifieke vorm van bedrijf - 43	gronddepot	Provincialeweg Noord					
(sb-45)	specifieke vorm van bedrijf - 45	verkoop van meubelen en antiek	Middenweg	17		750 m2	3 m	5 m
(sb-46)	specifieke vorm van bedrijf - 46	kantoor en opslag	Wilhelminasluis	2		200 m2		4 m
(sb-49)	specifieke vorm van bedrijf - 49	caravanstalling	Parallelweg	(naast 100)				
(sb-50)	specifieke vorm van bedrijf - 50	opslag	Nieuwesteeg 1					

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

5.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in 5.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

5.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	15°	60°
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen); indien de inhoud ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m ²
goothoogte	3 m
bouwhoogte	5,5 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van niet-agrarische bedrijven in 5.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning

- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder a;
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- h. een seksinrichting.
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- j. risicovolle inrichtingen;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding "bouwwak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwwak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.4.1 onder d en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 *Wijziging oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de in 5.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 5.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- d. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- f. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

5.6.2 *Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan ontheffing wordt verleend;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 5.2;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- l. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

5.6.3 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
- q. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.6.4 Wijziging t.b.v. woondoeleinden/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

1. de bestemming Artikel 20 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
2. de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden.

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij

- (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
 - d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
 - e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
 - f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
 - g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m² per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
 - h. in afwijking van het bepaalde onder g kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m²; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;
 2. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
 - i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
 - m. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
 - n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
 - q. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.6.5 Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van de bestemming met bijbehorende regels als opgenomen in Artikel 3

Agrarisch teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", of het bestemmingsvlak indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, een aanduiding "bouwvlak" op te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vindt uitsluitend plaats binnen de AHS-landbouw;
- b. het betreft uitsluitend een grondgebonden bedrijf;

- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- d. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" bedraagt maximaal 2 ha in AHS en 1,5 ha in GHS;
- e. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- f. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- i. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- o. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven;
 - b. agrarisch technische hulpbedrijven;
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven.

Af-korting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huis-nummer	Toevoe-ging	Bebouwde oppervlakte	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	landbouwmachine verhuurbedrijf	Altena's Laantje	3				
(sb-9)	specifieke vorm van bedrijf - 9	landbouwmachine verhuurbedrijf	Emmikhovenseweg	12				
(sb-12)	specifieke vorm van bedrijf - 12	hoveniersbedrijf	Giessensesteeg	9		250 m2	3 m	9 m
(sb-44)	specifieke vorm van bedrijf - 44	loonbedrijf	Hoefweg	14				
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	hoveniersbedrijf	Hoekje	8	a			
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf - 20	loonbedrijf	Jan Spieringweg	9				
(sb-27)	specifieke vorm van bedrijf - 27	veehandelaar	Midgraaf	28				
(sb-33)	specifieke vorm van bedrijf - 33	landbouwmachine verhuurbedrijf	Provincialeweg Zuid	51		6000 m2	4 m	8 m
(sb-39)	specifieke vorm van bedrijf - 39	tuincentrum en verkoop van vuurwerk	Veldweg	27	a			
(sb-48)	specifieke vorm van bedrijf - 48	Planten- en bloemenkwekerij	Provincialeweg Noord	33	a			
(sb-51)	specifieke vorm van bedrijf - 51	handelskwekerij bestaande uit groothandel in tuinbouw- en siergewassen, in combinatie met het kweken van de betreffende gewassen, niet zijnde een tuincentrum	Hoofdgraaf	65		1800 m2	5 m	8 m

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwwak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

6.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven in 6.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

6.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goethoogte	n.v.t.	6,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	15°	60°
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	nvt

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m ²
goothoogte	3 m
bouwhoogte	5,5 m
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	15 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van agrarisch verwante en technische hulpbedrijven in 6.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

6.2.5 *Herbouw bedrijfswoning*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

6.3 **Ontheffing van de bouwregels**

6.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 6.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 6.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond via een gekwalificeerd bedrijfsplan;
- f. door aanvrager is aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

6.3.2 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;

- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

n aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder a;
- c. ondersteunende horeca;
- d. een seksinrichting;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- j. een risicovolle inrichting;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- e. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de in 6.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 6.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;

- d. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- e. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

6.6.2 Wijziging naar andere vorm van agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van een agrarisch verwant of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde van waardevol pand of een rijksmonument) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- k. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

6.6.3 Wijziging tbv woondoeleinden/woningplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Artikel 20 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
 - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m² per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m²; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;
 - 2. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
 - 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- k. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- n. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- r. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.6.4 *Wijziging t.b.v. grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van de bestemming met bijbehorende regels als opgenomen in Artikel 3

Agrarisch teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", of het bestemmingsvlak indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, een aanduiding "bouwvlak op te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vindt uitsluitend plaats binnen de AHS-landbouw;
- b. het betreft uitsluitend een grondgebonden bedrijf;
- c. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een agrarisch bedrijf dat na verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf; dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- e. de bedrijfswoning wordt gevestigd in de bestaande woning;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- k. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

Artikel 7 Bedrijf - Nutsbedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf - Nutsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
 - b. nutsbedrijven;
 - c. doeleinden ten dienste van de bacteriologische bescherming van het grondwater;
 - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

a Staat van nutsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de nutsbedrijven genoemd in de navolgende Staat van nutsbedrijven:

Afkorting	Aanduiding	Nutsbedrijf	Adres	Huis-nummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sb-n1)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 1	waterpompstation	Afsluitdijk					
(sb-n8)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 8	gemaal	Doornseweg	3				
(sb-n9)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 9	nutsvoorziening	Doornseweg					
(sb-n10)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 10	nutsvoorziening	Duizendmorgen	11				
(sb-n11)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 11	nutsvoorziening	Duizendmorgen					
(sb-n12)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 12	nutsvoorziening	Duizendmorgen	4				
(sb-n14)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 14	nutsvoorziening	Middelvaart	4				
(sb-n16)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 16	nutsvoorziening	Middenweg					
(sb-n17)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 17	gasdrukregelstation	Middenweg	29				
(sb-n18)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 18	nutsvoorziening	Middenweg	2				
(sb-n19)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 19	nutsvoorziening	Middenweg	5				
(sb-n20)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 20	nutsvoorziening	Middenweg					
(sb-n21)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 21	nutsvoorziening	Oudendijk	78				

Af-korting	Aanduiding	Nutsbedrijf	Adres	Huis-nummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sb-n22)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 22	nutsvoorziening	Provincialeweg Noord					
(sb-n23)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 23	nutsvoorziening	Rijswijksesteeg			20 m2		4 m
(sb-n24)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 24	nutsvoorziening	Ruigenhoekweg	4				
(sb-n25)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 25	rioolgemaal	Uiterwaard Afged. Maas					
(sb-n27)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 27	nutsvoorziening	Veidweg	28				
(sb-n28)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 28	gemaal	Burg. v.d. Lelystraat					
(sb-n29)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 29	pompinstallatie waterleidingbedrijf	Parallelweg	2				
(sb-n30)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 30	gemaal	Maasdijk	ong		2000 m2	5 m	8 m

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

7.2.3 Bebouwde oppervlakte

De in de Staat van nutsbedrijven als opgenomen in 7.1.2 onder a aangegeven bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet worden overschreden. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

7.2.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken, behorende bij de functies als opgenomen in de Staat van nutsbedrijven in 7.1.2 onder a, dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	n.v.t.
bouwhoogte	n.v.t.	17,5 m
dakhelling	12°	45°
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van nutsbedrijven in 7.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

7.2.5 Maatvoeringseisen (kleine) nutsvoorzieningen

In afwijking van het bovenstaande geldt voor de bouwwerken in de vorm van kleine nutsvoorzieningen, die niet zijn genoemd in de Staat van nutsbedrijven in 7.1.2 onder a, de volgende maatvoeringseisen:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m².

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- een seksinrichting;
- een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- een risicovolle inrichting;
- de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

7.4.1 Oppervlakte bebouwing nutsbedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 7.2.3, opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 7.1.2 onder a, opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;

- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven waarden;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

7.4.2 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 8 Bos

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbouw en houtproductie;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 8.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

a Verhouding tussen de doeleinden

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden. Houtproductie is toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan het bosbehoud en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

b Extensief recreatief medegebruik

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

c Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol", het beleid is gericht op behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap.

d Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bestaande gebouwen, ten dienste van deze bestemming.

8.2.2 Bestaande gebouwen

Uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

8.2.3 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

8.4 Aanlegvergunning

8.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 8.4.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

8.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 8.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 8.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 8.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

8.4.4 Schema aanlegvergunning

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord; er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding.
het egaliseren, vergraven of ophogen van de bodem	het aanwezige reliëf mag niet worden aangetast; de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele en ontspanningsdoeleinden;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie naar het omliggende gebied;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

a Staat van culturele en ontspanningsdoeleinden

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van culturele en ontspanningsdoeleinden:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sco-1)	specifiek e vorm van cultuur en ontspanning - 1	Ford Giessen					

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

9.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van culturele en ontspanningsdoeleinden in 9.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

9.2.4 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen		Min.
afstand tot perceelsgrens		3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw		1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg		100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg		20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg		15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg		10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		

Hoofdgebouwen		
gothoogte		max 5,5 m
bouwhoogte		max 10 m
afstand tot perceelsgrens		min 3 m
afstand tot de as van de weg		min 15 m

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	nvt

Vrijstaande bijgebouwen	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte		80 m ²
oppervlakte per bijgebouw		17 m ²
goothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
afstand perceelsgrens/weg	zie bij hoofdgebouwen	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van culturele en ontspanningsdoeleinden in 9.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- woondoeleinden;
- het bewonen van bedrijfsruimte;
- een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- een seksinrichting.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorziening;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. hondenuitlaatplaats;
 - e. evenementen;
 - f. beplanting;
 - g. parken;
 - h. voet- en fietspaden;
 - i. beeldende kunstwerken;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. geluidwerende voorzieningen;
 - l. in- en uitritten;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 10.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

a In- en uitritten

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen.

Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor Groen - Landschappelijke inpassing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

11.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

a Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

11.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 11.4.4.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 11.4.4 aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

11.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 11.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 11.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 11.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

11.4.4 Schema aanlegvergunning

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Wijziging naar Agrarische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" in een aangrenzende Agrarische bestemming mogelijk te maken, zoals opgenomen in 3.7.4 of 4.7.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" zal gepaard gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe wordt de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing opgenomen;
- de regels van Artikel 3 Agrarisch respectievelijk Artikel 4 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecadoeleinden;
 - tuinen, erven en verhardingen;
 - parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 12.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

a Staat van horecafuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van horecafuncties:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Adres	Bebouwde oppervlakte	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	theetuin	Laagt	5	a	

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

12.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding "bouwvlak" is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

12.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in 12.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

12.2.4 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Hoofdgebouwen	
gothoogte	max 5,5 m
bouwhoogte	max 10 m
afstand tot perceelsgrens	min 3 m
afstand tot de as van de weg	min 15 m

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	nvt

Vrijstaande bijgebouwen	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte		80 m ²
oppervlakte per bijgebouw		17 m ²
gothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
afstand perceelsgrens/weg	zie bij hoofdgebouwen	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van horecafuncties in 12.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
 - tuinen, erven en verhardingen;
 - de bestemming is mede gericht op behoud van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden";
 - parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 13.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

a Staat van kantoorfuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van kantoorfuncties:

Af-korting	Aan-duiding	Activiteiten	Straat	Huis-nummer		Bebouwde oppervlakte
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	begraafplaats	Woudrichemse weg	36	a	

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

13.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

13.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van kantoorfuncties in 13.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

13.2.4 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Hoofdgebouwen	
goothoogte	max 5,5 m
bouwhoogte	max 10 m
afstand tot perceelsgrens	min 3 m
afstand tot de as van de weg	min 15 m

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	nvt

Vrijstaande bijgebouwen	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte		80 m ²
oppervlakte per bijgebouw		17 m ²
goothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
afstand perceelsgrens/weg	zie bij hoofdgebouwen	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van kantoorfuncties in 13.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- b. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
 - tuinen, erven en verhardingen;
 - parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 14.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

14.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 14.1.1:

a Staat van maatschappelijke functies

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van maatschappelijke functies:

Af-korting	Aan-duiding	Activiteiten	Straat	Huis-nummer	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit	Afwijkende bouwhoogte
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Begraafplaats	Almweg	ong	100 m ²	4 m
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Watertoren	Provinciale weg Noord	ong		
(sm-3)	specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Begraafplaats	Provinciale weg Zuid	ong		

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerk geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

14.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van maatschappelijke functies in 14.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

14.2.4 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Hoofdgebouwen	
gothoogte	max 5,5 m
bouwhoogte	max 10 m
afstand tot perceelsgrens	min 3 m
afstand tot de as van de weg	min 15 m

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
afstand vrijstaande bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	nvt

Vrijstaande bijgebouwen	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte		80 m ²
oppervlakte per bijgebouw		17 m ²

goothoogte		3 m
bouwhoogte		5,5 m
afstand perceelsgrens/weg	zie bij hoofdgebouwen	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	150

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van maatschappelijke functies in 14.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- woondoeleinden;
- het bewonen van bedrijfsruimte;
- een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- een seksinrichting.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
 - c. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
 - d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - f. extensief recreatief medegebruik;
 - g. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 15.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

15.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 15.1.1:

a Bescherming van waarden

Binnen de bestemming "Natuur" is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden.

b Extensief recreatie medegebruik

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

c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

15.2.2 Maatvoering

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor lawaaisporten;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- e. het dempen van poelen, sloten en greppels.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 15.4.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

15.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 15.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

15.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 15.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 15.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

15.4.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het omzetten van grasland in bouwland/scheuren van grasland	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter)	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 16.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

16.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

a Staat van recreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Af-korting	Aan-duiding	Activiteiten	Straat	Huis-nummer	Bebouwde oppervlakte	Afwijkende bouwhoogte
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	camping met kamphuis en restaurant en 190 stacaravans	Hoge Maasdijk	61	1100 m2, exclusief bebouwde oppervlakte stacaravans	6 m
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	Volkstuinen-complex	Randweg	ong	0 m2	
(sr-3)	specifieke vorm van recreatie - 3	recreatieplas	De Omloop	ong	0 m2	

b Ondergeschikte detailhandel

Binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen.

c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

16.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

16.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van recreatieve voorzieningen in 16.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

16.2.4 Maatvoeringseisen

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	
inhoud		max 750 m ³ , incl. aangebouwde bijgebouwen
Vrijstaande bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken	max. 7,5 m
bouwhoogte lichtmasten	max. 9 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van recreatieve voorzieningen in 16.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

16.2.5 Camping

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' gelden aanvullend de volgende bebouwingsregels:

Stacaravans	Min.	Max
toegestane aantal	n.v.t.	190
oppervlakte per stacaravan	n.v.t.	55 m ²
inhoud	n.v.t.	200 m ³
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5 m

16.2.6 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

16.3 Ontheffing van de bouwregels

16.3.1 Oppervlakte bebouwing recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 16.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van recreatiebedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 16.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- h. geurgevoelige objecten moeten voldoen aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de uitbreiding van het recreatiebedrijf moet in overeenstemming zijn met de draagkracht van het gebied; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

16.3.2 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 16.2.6 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- f. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 16.2.2 toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans;
- d. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die maximaal 6 maanden (tijdelijk) of langer dan 6 maanden (structureel) beschikbaar is;
- e. recreatieparken, waarvan de recreatiewoningen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- f. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- g. een risicovolle inrichting;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

16.5 Ontheffing van de gebruiksregels

16.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 17.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

17.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 17.1.1:

a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen:

Aanduiding	Betekenis	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Toevoeging	Bebouwde oppervlakte
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	golfterrein	Hoekje	7	B	
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 2	sportvelden met kantine	Middelvaart	1	c en d	900 m2
(ss-3)	specifieke vorm van sport - 3	ijsbaan	Hoekje	ong		200 m2
(ss-4)	specifieke vorm van sport - 4	golfterrein	Hoekje	7	B	

b Ondergeschikte horeca

Binnen de bestemming is horeca toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane sportvoorzieningen.

c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

17.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

17.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte. Voor zover geen oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum.

17.2.4 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bebouwingsregels:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand van kassen tot perceelsgrens binnen concentratiegebied glastuinbouw	1 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	
Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	
inhoud		max 750 m ³ , (incl. aangebouwde bijgebouwen)
Vrijstaande bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand tot de as van de weg	min. 15 m	

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken	max. 7,5 m
bouwhoogte lichtmasten	max. 9 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	voorzover in de tabel in 1.80 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.max. 6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- Voorzover in de Staat van sportvoorzieningen in 17.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.
- Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

17.2.5 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

17.3 Ontheffing van de bouwregels

17.3.1 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 17.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 17.2.2 toegestane bedrijfswoning;
- b. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. lawaaisporten;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een risicovolle inrichting;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

17.5 Ontheffing van de gebruiksregels

17.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.4.1 onder b en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van:
 1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" voor een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 2 rijstroken;
 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" voor een erftoegangsweg, bestaande uit maximaal 2 rijstroken;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbepantingen, sloten en overeenkomstig de in 18.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

18.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

a Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

18.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

18.3 Aanlegvergunning

18.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 18.3.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

18.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 18.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

18.3.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 18.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 18.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 18.3.4 de toetsingscriteria weergegeven.

18.3.4 Schema aanlegvergunning

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos, het agrarisch gebruik dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de wegen en overige verhardingen betekenen geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord;
het omploegen van de paden	het omploegen moet noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos of het agrarisch gebruik; de wegen en overige verhardingen betekenen geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder gehoord;

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
 - d. beheer en onderhoud van de watergang;
 - e. beeldende kunstwerken;
 - f. vijvers;
 - g. behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
 - het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
 - water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 20.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

20.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 20.1.1:

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m².
- Een bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Opslag vindt uitsluitend in pandig plaats.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen.

b Nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de woonfunctie toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de bestaande gebruiksoppervlakte is toegestaan en uitsluitend in bestaande gebouwen:

Af-korting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huis-nummer
(sw-1)	specifieke vorm van wonen - 1	opslag	Hoofdgraaf	34-38
(sw-2)	specifieke vorm van wonen - 2	statische opslag	Middenweg	13
(sw-3)	specifieke vorm van wonen - 3	statische opslag	Middenweg	25
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	statische opslag	Rietdijk	7
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	statische opslag	Woudrichemse-weg	40

c Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.

d Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping is uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in 20.5.2.

e Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang dan genoemd onder a, is uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in 20.5.3.

f Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2.2 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- de inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen;
- indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 600 m³, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van vóór de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

20.2.3 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot perceelsgrens	3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Woning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale	n.v.t.	3,5 m, tenzij de bestaande goothoogte

goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot		meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
inhoud	zie 20.2.2.	
dakhelling	0°	60°

Bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	15 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen en omheining paardenbak	2 m
bouwhoogte afrastering agrarische gronden met hobbymatig agrarisch gebruik	1,5 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Paardenbak	Max.
oppervlakte paardenbak	800 m ² tezamen met het deel dat eventueel binnen de bestemming Agrarisch en/of Agrarisch met waarden is gesitueerd
lichtmasten zijn niet toegestaan, tenzij de het bestaande lichtmasten betreft	

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

20.2.4 Herbouw woning

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 20.3.4.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Ontheffing bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2.3 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m²; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen is niet toegestaan;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

20.3.2 Ontheffing voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de maximale inhoud voor een burgerwoning als opgenomen in 20.2.2, tot een maximum van 900 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de ontheffing en bouwvergunning worden verbonden;
- c. geen ontheffing kan worden verleend indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

20.3.3 Ontheffing lichtmasten bij paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2.3 teneinde bij een paardenbak lichtmasten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
- c. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

20.3.4 Ontheffing m.b.t. herbouw woning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 20.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. overtollige bijgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in de in 20.1.2 onder b opgenomen tabel;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken.

20.5 Ontheffing van de gebruiksregels

20.5.1 Ontheffing vergelijkbare activiteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 20.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet in Bijlage 2 Staat van inrichtingen zijn genoemd, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

20.5.2 Ontheffing minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 20.1.2 onder d teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan binnen de reguliere bebouwingsmogelijkheden, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 30 m² bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. er zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan; daarbij toont de aanvrager aan dat er behoefte aan een minicamping bestaat;
- e. het bouwperceel, waarvoor de ontheffing wordt verleend, mag niet kleiner zijn dan 3000 m²;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- g. de bebouwing vindt plaats binnen de voor deze bestemming geldende bouwmogelijkheden, met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting aanwezige waarden.

20.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 20.1.2 onder b teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m²;

- e. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

20.5.4 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan milieuwet- en regelgeving;
- d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande boerderijgebouwen of woningen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen; of
 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;

- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- j. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke Inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 11 Groen - Landschappelijke Inpassing worden opgenomen;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het onder 21.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

21.4.3 Verlening

De in 21.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen (externe) veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 21.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat;

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm ;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het onder 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

22.4.3 Verlening

De in 22.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding;
één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk, met een diepte van meer dan 30 cm;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het onder 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

23.4.3 Verlening

De in 23.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 23.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 24 Waarde - Archeologie aandachtsgebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aandachtsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

24.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze dubbelbestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende hoofdbestemmingen, mits sprake is van één van de volgende situaties:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het een bouwplan betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. voor zover het bouwplan is gelegen binnen de bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

24.4 Ontheffing van de bouwregels

24.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De ontheffing als bedoeld in 24.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

24.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 24.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

24.5 Aanlegvergunning

24.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.5.2 Uitzonderingen

Het onder 24.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor zover het werkzaamheden zijn binnen de bestemming Artikel 3 Agrarisch of Artikel 4 Agrarisch met waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 24.4.

24.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 24.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 25 Waarde - Archeologie waardevol gebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

25.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

25.4 Ontheffing van de bouwregels

25.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De ontheffing als bedoeld in 25.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

25.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 25.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

25.5 **Aanlegvergunning**

25.5.1 *Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 25.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 25.4.

25.5.3 *Verlening*

Een aanlegvergunning als bedoeld in 25.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.5.4 *Advies deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 26 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermingszone natte natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

26.2 Aanlegvergunning

26.2.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

26.2.2 Uitzonderingen

Het in 26.2.1 opgenomen aanlegvergunningvereiste geldt niet voor:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het gebiedsplan.

26.2.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 26.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde aanlegvergunningen mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

26.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in 26.2.1 horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Artikel 27 Waarde - Natura2000

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natura2000 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het instandhouden van de landschaps- en natuurwaarden;
- b. het voorkomen van verslechtering en verstoring van de aanwezige natuurlijke habitats.

27.2 Ontheffing van de bouwregels

Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, ontheffing wordt verleend, dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:

- a. de ontheffing mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.

27.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, ontheffing wordt verleend, dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:

- a. de ontheffing mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.

27.4 Aanlegvergunning

Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, een aanlegvergunning kan worden afgegeven dienen bij de criteria voor verlening tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:

- a. de werken/werkzaamheden mogen geen significante nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Voor zover ingevolge de gronden waarmee de onderhavige bestemming samenvalt, ontheffing wordt verleend of medewerking aan een wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gegeven dienen bij de criteria voor verlening of medewerking tevens de volgende eisen in acht te worden genomen:

- a. de wijziging mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien aangetoond wordt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is en er tevens sprake is van een dwingende reden van openbaar belang.

Artikel 28 Waterstaat - Bergend rivierbed

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Bergend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van rivierwater uit de Waal, Merwede en de Afgedamde Maas.

28.2 Bouwregels

Op de in 28.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit voor de veiligheid en/of de berging van rivierwater noodzakelijk is.

28.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 28.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van het bergend rivierbed wordt voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. ontheffing kan uitsluitend worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen of deze dubbelbestemming te verwijderen indien dit uit oogpunt van het waterbelang noodzakelijk is.

Artikel 29 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de afvoer van rivierwater uit de Waal, Merwede en de Afgedamde Maas en overeenkomstig de in 29.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

29.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 29.1.1:

a Buitenopslag

Buitenopslag ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan met de bestaande oppervlakte als maximum, zoals deze is opgenomen in de bijlage. PM gemeente

b Riviergebonden activiteiten

- a. Binnen deze bestemming mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd en gebruikt voor kleine, tijdelijke en voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten en riviergebonden activiteiten. Het bouwen is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 29.4.1.
- b. Onder kleine, tijdelijke en voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten wordt verstaan:
 1. bouwen als bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken;
 2. bouwen en/of gebruiken als bedoeld in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 3. een eenmalige uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte en/of de inhoud van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
 4. overig bouwen en/of gebruiken van, vanuit rivierkundig opzicht ondergeschikt belang;
 5. bouwen en/of gebruiken ten behoeve van rivierbeheer of –verruiming;
 6. tijdelijk bouwen en/of gebruiken.
- c. Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen e.d.);
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales
 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voorzover het bouwen en/of het gebruik gekoppeld is aan het vervoer over de river;
 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 6. de realisatie van natuur;
 7. uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden; of
 9. de winning van oppervlaktedelfstoffen;

- d. In aanvulling op het bepaalde in sub a. zijn niet-riviergebonden activiteiten niet toegestaan, tenzij voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:
 1. het bouwen en/of het gebruik heeft een groot openbaar belang en het bouwen en/of het gebruik kan niet redelijkerwijs buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 2. het bouwen en/of het gebruik heeft een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwen en/of het gebruik kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 3. het bouwen en/of het gebruik betreft een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 4. het betreft een bouwen en/of een gebruik die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
 5. Het bouwen is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 29.4.

29.2 Bouwregels

Op de primair tot "Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed" bestemde gronden zijn geen gebouwen en geen andere bouwwerken toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen en bestaande andere bouwwerken. Voor deze bestaande gebouwen en de bestaande andere bouwwerken geldt de in de Bijlage 3 Oppervlakte bebouwing en buitenopslag rivierengebied opgenomen bebouwde oppervlakte en/of inhoud als maximum.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit voor de veiligheid en/of de afvoer van rivierwater noodzakelijk is.

29.4 Ontheffing van de bouwregels

29.4.1 Ontheffing oprichten bouwwerken en/of uitbreiden buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in . teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan ten behoeve van deze bestemming en de hoofdbestemming en/of het uitbreiden van buitenopslag toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van het stroomvoerend rivierbed wordt voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. ontheffing kan uitsluitend worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

Voor de in 29.1.2 onder b, sub a, b en c genoemde activiteiten geldt voorts de aanvullende voorwaarde:

- e. de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen wordt duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Voor de in 29.1.2 onder b sub d genoemde activiteiten geldt voorts de aanvullende voorwaarde:

- f. de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen worden genomen, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen of deze dubbelbestemming te verwijderen indien dit uit oogpunt het waterbelang noodzakelijk is.

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

30.2 Bouwregels

Ten aanzien van bebouwing, zijn op of in de in 30.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

30.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 30.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven hoofdbestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering en het kwantitatieve waterbeheer. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

31.1 Sloopvergunning beeldbepalende gebouwen

31.1.1 Sloopvergunningplichtige activiteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een beeldbepalend gebouw als opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen of een boerderijgebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

31.1.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 31.1.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

31.1.3 Verlening

De in 31.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de instandhouding van het beeldbepalend gebouw of het boerderijgebouw geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw en de omgeving; en/of
- b. indien het beeldbepalende gebouw of het boerderijgebouw niet meer beschikt over de eigenschappen die het beeldbepalende gebouw respectievelijk het boerderijgebouw de cultuurhistorische waarden heeft verschaft.

31.1.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een sloopvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende gebouwen of het boerderijgebouw en de omgeving.

Artikel 32 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 33 Algemene bouwregels

33.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol";
 - b. "wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie";
 - c. "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone";
- aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

34.2 Geluidzone - industrie

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen of in te richten ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

34.3 Veiligheidszone - lpg

34.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

34.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding "veiligheidszone - lpg" te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

Artikel 35 Algemene procedureregels

35.1 Procedureregels ontheffing

Bij het verlenen van ontheffingen overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot ontheffing ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

36.1.1 Algemeen

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

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

36.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 36.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 36.1.1 met maximaal 10 %.

36.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 36.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsrecht gebruik

36.2.1 Algemeen

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

36.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 36.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

36.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 36.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

36.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 36.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem.

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen

Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen Woudrichem

Almweg 7	
Almweg 9	
Altena's Laantje 3	
Bloemweg 10	
Bloemweg 9	
Brugdam 15	
Eng 2	
Giessensesteeg 1	
Giessensesteeg 2:	dienstwoning
Giessensesteeg 2:	vesting en fort
Heulstraat 5	
Hoefweg 16	
Hoefweg 2; 4	
Hoge Maasdijk:	banpalen
Hogelandsesteeg 2	
Het Leen 2	
Burgemeester Van der Lelystraat 30:	begraafplaats
Almweg 7	
Provincialeweg Noord 110	
Provincialeweg Noord 113	
Provincialeweg Noord 115; 117	
Provincialeweg Noord 121	
Provincialeweg Noord 123; 125	
Provincialeweg Zuid 28	
Provincialeweg Zuid 36	
Provincialeweg Zuid 44	
Provincialeweg Zuid 51	
Provincialeweg Zuid 60	
Provincialeweg Zuid 65	
Rijswijksesteeg 8:	kasteel, buitenplaats
Uppelse hoek 17	
Uppelse hoek 19	
Uppelse hoek 25	
Uppelse hoek 26	
Uppelse hoek 28	
Uppelse hoek 13	
Uppelse steeg 13	
Veldweg 23	
Wilhelminasluis 4; 6; 10; 3; 7	waterkering en woonhuis
Woudrichemseweg 37	
Woudrichemseweg 38	
Zandwijk 6	

Giessen

Het kerkenpaadje tussen de Maasdijk en de Kerkstraat in de Wielewaard
Heulsteeg 5

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Bijlage 2 Staat van inrichtingen

Bijlage Bedrijvenlijst

type bedrijf niet toegestaan

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0	Tuinbouw										
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	5	- bloemhollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0121	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-											
05	-											
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
16	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.5		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken										
2442	2	Verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
25	-											
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
28	-											
29	-											
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie o.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	1		

[illegible]

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunststofstoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten										
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2, 5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en bakket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

[illegible]

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481,3	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484,4	-	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-											
80	-	ONDERWIJS										
801, 802	-	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	-	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	-	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	-	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gerverwerkingsinricht., met afdekking voor bezinkdanks										
9001	B	rooigemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		

Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91												
91		DIVERSE ORGANISATIES										
911.1		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
913.1		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92												
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casinos	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93												
93		OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begräfnisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Bijlage 3 Oppervlakte bebouwing en buitenopslag rivierengebied

Bijlage 3 Oppervlakte bebouwing en buitenopslag rivierengebied PM

GEMEENTE WOUDRICHEM

Bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem

Analoge verbeelding