

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied .....	5
1.2	Plangebied .....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan .....	7
1.4	Planproces .....	8
1.5	Opbouw van de toelichting / leeswijzer .....	9
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
2.1	Nationale beleidslijnen .....	10
2.2	Provinciale beleidslijnen .....	11
2.3	Nieuw provinciaal beleid: ontwerp-structuurvisie (2010).....	16
2.4	Nieuw provinciaal beleid: Verordening Ruimte (2010).....	18
2.5	Gemeentelijke beleidslijnen .....	20
<b>3</b>	<b>FUNCTIONELE ANALYSE .....</b>	<b>23</b>
3.1	Geomorfologie en bodem.....	23
3.2	Waterhuishouding .....	25
3.3	Landschappelijke hoofdstructuur .....	27
3.4	Cultuurhistorie en landschap.....	29
3.4.1	Archeologie.....	29
3.4.2	Cultuurhistorie .....	31
3.5	Natuurwaarden.....	33
3.6	Landbouw.....	34
3.7	Recreatie .....	35
3.7.1	Dagrecreatie .....	35
3.7.2	Verblijfsrecreatie.....	37
3.8	Infrastructuur .....	38
<b>4</b>	<b>GEBIEDSVISIE .....</b>	<b>40</b>
4.1	Insteek gebiedsvisie .....	40
4.2	Kaartbeeld en toelichting.....	41
<b>5</b>	<b>GEBIEDSBESTEMMINGEN EN REGELINGEN .....</b>	<b>46</b>
5.1	Vertaling gebiedsvisie in gebiedsbestemmingen .....	46
5.2	Vertaling gebiedsvisie in aanduidingen (“wro-zones”) .....	50
5.3	Aanlegvergunningen .....	51
5.3.1	Afwegingskader .....	52
5.3.2	Waarden en criteria .....	52
5.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	54
5.4.1	Archeologie.....	54
5.4.2	Belvédèregebied Langstraat .....	55

5.4.3	Cultuurhistorische landschappelijke waarden .....	55
5.4.4	Cultuurhistorische gebouwen en objecten .....	56
5.5	Soortenbescherming .....	57
<b>6</b>	<b>DETAILBESTEMMINGEN.....</b>	<b>59</b>
6.1	Agrarische bedrijvigheid .....	59
6.2	Toekenning agrarische bouwblokken.....	60
6.3	Uitbreiding en vormverandering van bouwblokken .....	62
6.4	Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven.....	65
6.4.1	Nieuwvestiging .....	65
6.4.2	Omschakeling en hervestiging .....	66
6.5	Teeltondersteunende voorzieningen en kassen .....	67
6.5.1	Teeltondersteunende voorzieningen .....	67
6.5.2	Teeltondersteunende kassen .....	69
6.6	Mestverwerking en biovergisting .....	69
6.7	Agrarische bedrijfswoning .....	70
6.8	Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders .....	70
6.9	Plattelandsvernieuwing .....	71
6.10	Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties .....	73
6.11	Wonen.....	77
6.11.1	Bestaande burgerwoningen .....	77
6.11.2	Uitbreiding van woningen .....	78
6.11.3	Bijgebouwen .....	78
6.11.4	Nieuwbouw burgerwoningen / woningsplitsing .....	79
6.11.5	Niet-woonfuncties aan huis .....	79
6.11.6	Inpandig bouwen .....	80
6.11.7	Paardenbakken .....	81
6.12	Recreatie .....	81
6.12.1	Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied .....	82
6.12.2	Bestaande dag- en verblijfsrecreatieve locaties.....	82
6.12.3	Nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.....	83
6.12.4	Ondersteunende horeca.....	85
6.13	Bedrijven.....	85
6.13.1	Bestaande bedrijven.....	86
6.13.2	Nieuwe bedrijven .....	86
6.13.3	Omschakeling.....	88
6.14	(Mantel)zorgvoorzieningen .....	88
6.14.1	Zorgconcepten.....	88
<b>7</b>	<b>BESTEMMINGSREGELING WATER .....</b>	<b>90</b>
7.1	Inleiding .....	90
7.2	Waterrelevant beleid en waterwetgeving .....	92
7.2.1	Nationaal Waterplan .....	92
7.2.2	Provinciaal Waterplan .....	92
7.2.3	Waterschapsbeleid .....	93

7.2.4	Wetgeving: de Waterwet .....	94
7.3	Afstemming met het bestemmingsplan .....	95
7.4	Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Brabantse Delta .....	96
7.5	Verhard oppervlak op agrarische bouwblokken .....	96
7.6	Waterlopen .....	96
7.7	Waterleidingen .....	97
7.8	Rioolpersleidingen .....	97
7.9	Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden .....	97
7.10	Water binnen de ecologische hoofdstructuur .....	97
7.11	Hydrologisch neutraal bouwen .....	97
7.12	Waterkeringen .....	98
7.13	Bergend rivierbed .....	98
7.14	Reserveringsgebieden waterberging .....	99

## **8 MILIEU ..... 100**

8.1	Voorziene ontwikkelingen .....	100
8.2	Plan-MER .....	100
8.2.1	Conclusies Plan-MER .....	101
8.2.2	Aanbevelingen .....	102
8.2.3	Verwerking in het ontwerp bestemmingsplan .....	103
8.3	Geluid .....	103
8.3.1	Wegverkeerslawaai .....	103
8.3.2	Stiltegebied .....	104
8.3.3	Industrielawaai .....	105
8.4	Luchtkwaliteit .....	106
8.5	Geur .....	108
8.6	Ammoniak .....	109
8.7	Externe veiligheid .....	111
8.7.1	Ondergrondse leidingen .....	113
8.7.2	Transport gevaarlijke stoffen over weg en water .....	115
8.7.3	Bevi inrichtingen .....	119
8.7.4	Propaantanks .....	119
8.7.5	Gasontvangststation .....	120
8.8	Hoogspanningsleidingen .....	121
8.8.1	Gezondheidsrisico's .....	121
8.8.2	Nieuwe 380- kv verbinding Zuid-west .....	122
8.9	Bodem .....	123
8.10	Infrastructuur .....	124
8.10.1	Wegcategorisering .....	124
8.10.2	Bebouwingsvrije zone langs A27 en A59 .....	124
8.10.3	Verbreding A27/ reconstructie knooppunt Hooipolder ....	125
8.11	Laagvlieggebied Defensie .....	126
8.12	Co-vergisting (biovergistingsinstallaties) .....	126

## **9 JURIDISCHE TOELICHTING ..... 128**

9.1	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) ...	128
-----	--	-----

9.2	Verbeelding .....	129
9.3	Regeling .....	130
9.4	Wijze van toetsen .....	131
9.4.1	Ter zake deskundige .....	132
9.4.2	Onevenredige aantasting .....	132
9.4.3	Noodzakelijk .....	134
9.5	Regeling .....	134
<b>10</b>	<b>HANDHAVING EN UITVOERING .....</b>	<b>135</b>
10.1	Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving.....	136
10.2	Financiële uitvoerbaarheid .....	136

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Retrospectieve toets

Bijlage 2: Leden Klankbordgroep



# 1 INLEIDING

## 1.1 Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Geertruidenberg wil voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opstellen. De huidige planologische regels voor het buitengebied zijn vastgelegd in verschillende bestemmingsplannen met elk hun eigen regels. Dit betekent dat voor ruimtelijk vergelijkbare gebieden verschillende regels gelden wat een consequente toetsing van bouwaanvragen in de praktijk vaak moeilijk maakt.

De geldende bestemmingsplannen zijn bovendien vrij oud en sluiten vaak niet meer aan op de feitelijke situatie en het huidige beleid. De toepasbaarheid van de plannen 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 ontheffingen of een herziening van het bestemmingsplan. Met de herziening beschikt de gemeente weer over een uniform, 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 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 (gewenste) functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen gaat het om zowel bestaande functies (zoals de landbouw) als om nieuwe functies (bijvoorbeeld in vrijkomende boerderijen). Het bestemmingsplan is functioneel gericht en geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen.

## 1.2 Plangebied

De gemeente Geertruidenberg ligt in de provincie Noord-Brabant en ligt aan enkele belangrijke waterwegen. Zo strategisch als de oude vestingstad al in de middeleeuwen lag, zo gemakkelijk en goed bereikbaar per auto of boot ligt de gemeente Geertruidenberg anno nu. Over water is de gemeente te bereiken via de Bergsche Maas, het Oude Maasje en de rivier de Donge. Over de weg heeft de gemeente goede aansluitingen via de rijkswegen A27 en A59, die elkaar op het knooppunt Hoipolder kruisen.

Door de strategische ligging is de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats voor industrie en handel maar er is ook ruimte voor agrarische activiteiten. De gemeente Geertruidenberg heeft 21.000 inwoners en bestaat uit de kernen Raamsdonksveer, Raamsdonk en Geertruidenberg (met stadsrechten verleend in 1213 de oudste stad van Holland).

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied omvat het landelijk gebied van de gemeente Geertruidenberg. De kernen Geertruidenberg, Raamsdonkveer en Raamsdonk behoren niet tot het plangebied. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Dombosch, Gasthuiswaard en de Pontonnier en de bebouwing van de Amercentrale langs de Bergsche Maas.

Ook de Overdiepse Polder valt buiten dit bestemmingsplan: voor dit gebied is door de provincie Noord-Brabant een inpassingsplan opgesteld omdat in de polder ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van ruimte voor de rivieren (inpassingsplan is vastgesteld op 5 juni 2009 door Provinciale Staten). Dit inpassingsplan wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan.

Tot slot is ook het westelijke (geïsoleerd gelegen) deel van het buitengebied - grenzend aan de gemeente Drimmelen - niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen: hiervoor wordt een apart bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan Gasthuiswaard).



*Begrenzing plangebied*

Het nieuwe bestemmingsplan bevat een herziening van de volgende (nu nog) geldende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Geertruidenberg (inclusief 1<sup>e</sup> herziening), vastgesteld op 18-12-1997, goedgekeurd op 21-07-1998;
- Bestemmingsplan Buitenlinten Raamsdonk, vastgesteld op 29 juni 2000, goedgekeurd op 13-02-2001
- Bestemmingsplan Westtangent, vastgesteld op 30-08-2001, goedgekeurd op 02-04-2002;
- Bestemmingsplan Sportpark Eendrachtspolder en Zandput, vastgesteld op 15-08-1978, goedgekeurd op 22-01-1980;
- Bestemmingsplan Hermenzeil, vastgesteld op 01-07-2004, goedgekeurd op 25-01-2005;
- Bestemmingsplan plassengebied aan de Donge, vastgesteld op 30-09-1999, goedgekeurd op 29-02-2000.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Geertruidenberg 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 Geertruidenberg 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. Het bestemmingsplan heeft als tweede doel het mogelijk maken van ontwikkelingen die passen binnen de gemeentelijke visie op het buitengebied, 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. De nota van uitgangspunten is op 17 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 november 2009 tot en met 24 december 2009. Hierop heeft de gemeente 43 inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het vooroverleg beoordeeld door de provincie, het waterschap, de Gasunie, de VROM-inspectie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Een goed overleg met betrokken partijen is belangrijk om te komen tot een goed bestemmingsplan. Hiertoe vindt periodiek overleg plaats met een klankbordgroep die bestaat uit een brede vertegenwoordiging van leden van diverse lokale maatschappelijke organisaties en deskundige organisaties.

Met de agrariërs heeft bovendien –vòòr opstelling van het voorontwerp-apart overleg plaatsgevonden over de begrenzing van hun bouwperceel.

### **1.5 Opbouw van de toelichting / leeswijzer**

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

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 de aanwezige waarden en belangen worden beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt op basis van het beleidskader (hoofdstuk 2), de waarden en kwaliteiten van het buitengebied (hoofdstuk 3) en de vigerende bestemmingsplannen een gebiedsvisie gepresenteerd.

In hoofdstuk 5 de gebiedsvisie uit hoofdstuk 4 vertaald is naar gebiedsbestemmingen en aanduidingen conform SVBP 2008. Tevens wordt de relatie van de gebiedsbestemmingen met de zonering in de provinciale Paraplunota toegelicht, evenals de regeling van aanlegvergunningen.

Regelingen ten aanzien van detailbestemmingen (zoals landbouw en wonen) worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

De aspecten water en milieu worden respectievelijk in hoofdstuk 7 en 8 behandeld.

De juridische toelichting, hoofdstuk 9, geeft inzicht in de juridische opzet van het plan. Hoofdstuk 10 gaat tenslotte in op handhaving en uitvoering.

## 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 relevante beleid op rijks-, provinciale en gemeentelijke 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 van de milieukwaliteit en investeren in de kwaliteit van het landschap.

Het buitengebied van Geertruidenberg behoort tot de RHS voor zover het gaat om de gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (de Bergsche Maas en haar uiterwaarden en (de oevers van) de Donge en het Oude maasje) en het grensgebied met de grote rivieren.

Binnen de EHS geldt een 'nee, tenzij' benadering: nieuwe activiteiten mogen niet plaatsvinden tenzij ze geen significant negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden hebben. De EHS dient door de betrokken provincies (netto) begrensd te worden.

In het stroomgebied / rivierbedding van de rivier bestaat - in het kader van Ruimte voor de Rivier - beperkte ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid is uitgewerkt in de Beleidslijn Grote Rivieren (2006) en de PKB ruimte voor de rivier (2007).



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 beleidslijnen

### *Interim-structuurvisie/Paraplunota (2008)*

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

De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals 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.

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 tien jaar:

- 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 diverse subzones aangeduid. Zie onderstaande afbeelding.

Het buitengebied van Geertruidenberg is overwegend agrarisch en in het streekplan opgenomen als *AHS-landbouw* (witte gebieden). Deze zone omvat de meest pure landbouwgebieden waar landbouw de hoofdfunctie is en de ruimte krijgt zich te ontwikkelen.

Het agrarisch (veenweide)gebied ten zuiden van Raamsdonk valt in de zone *AHS-landschap* (lichtblauwe gebied). Hier staat de landbouw voorop maar moet ook rekening gehouden worden met landschapswaarden. Als subzone is het gebied als waterpotentiegebied aangegeven.

De Bergsche Maas en haar uiterwaarden zijn ondergebracht in de *GHS-natuur*. In deze gebieden staat het behoud van de natuur- en landschapswaarden voorop. Dit geldt ook voor (een deel van de oevers van) de Donge en het Oude Maasje die beiden (zullen) fungeren als ecologische verbindingzone (groene lijnen met stippels).



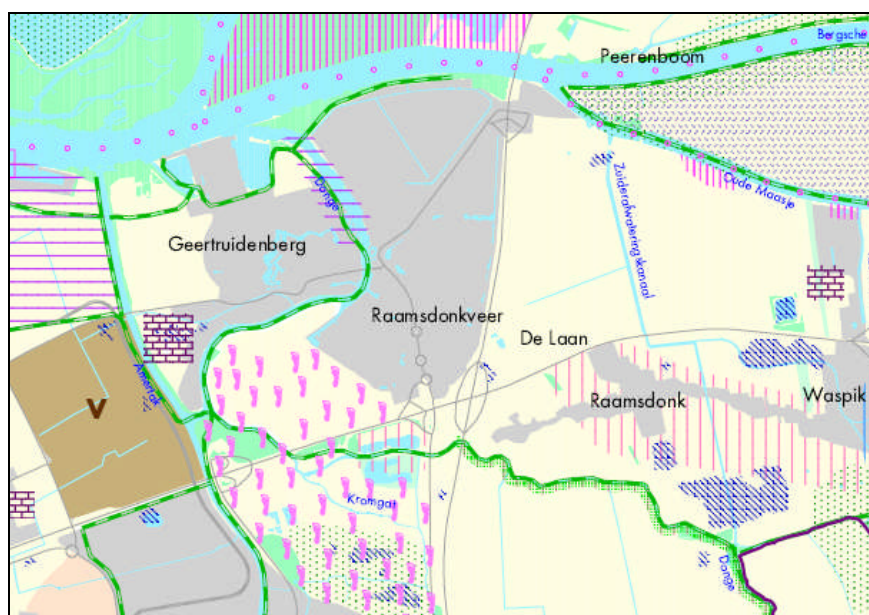
Fragment zonering landelijk gebied Paraplunota ruimtelijke ordening



### *Gebiedsplan Wijde Biesbosch (2005)*

De 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 delen 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 ruimtelijke 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 het buitengebied van Geertruidenberg zijn:

#### **Grondgebonden landbouw in een open landschap (geel)**

Voor het grootste 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 samenvoeging van bedrijven.

#### **Natuur (groen)**

Het versneld realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS) krijgt prioriteit.

### **Te versterken natuurwaarden (groen gestippeld)**

Langs de zuidoever van de Donge en rond het Oude Maasje liggen zones met deze aanduiding. Deze gebieden vormen het leefgebied van kwetsbare soorten (bijvoorbeeld moerasvogels en weidevogels). Het beleid is gericht op het behoud en het versterken van deze waarden.

### **Kansrijke gebieden voor extensieve recreatie (rood gestreept)**

In het veenweidegebied rond Raamsdonk is uitbreiding of verbetering van de recreatieve routestructuren gewenst. Kansen liggen hier in combinatie met natuur of cultuurhistorische waarden. Waterrecreatie wordt ontwikkeld op de rivieren waarbij de relatie tussen land en water versterkt wordt.

### **Stedelijk uitloopgebied**

Hierbij gaat het om het gebied ten zuiden van Geertruidenberg. In dit gebied - de "tuin van de stadsbewoner" - staat de verbetering van de toegankelijkheid en de verbetering van de landschappelijke kwaliteit voorop.

### **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'. Drie gebieden in Geertruidenberg - langs het Zuiderafwateringskanaal, ten zuiden van Raamsdonk en nabij Raamsdonkveer - zijn als voorlopig reserveringsgebied aangewezen.

### *Rood voor Groen*

Via het "rood voor groen" beleid is het mogelijk om een landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat ook een aanzienlijke oppervlakte nieuwe natuur wordt gerealiseerd.

### *Ruimte voor Ruimte*

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 (RvR) en daarna de 'Ruimte voor Ruimte Verbreed'<sup>1</sup> regelingen in het leven geroepen. Ze hebben 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 (Ruimte voor Ruimte);
- kassen in kwetsbare gebieden (Ruimte voor Ruimte verbreed);
- andere ongewenste bebouwing in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte verbreed).

Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken wordt - onder voorwaarden - nieuwbouw van woningen toegestaan in ruil voor de sloop

---

<sup>1</sup> Deze regeling treedt naar verwachting pas in of na 2010 daadwerkelijk in werking wanneer voldoende kavels beschikbaar zullen zijn.

van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen uit de intensieve veehouderij, kassen en leegstaande stallen van andere bedrijven.

Via de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden afgeweken van de programmering voor woningbouw en zo nodig ook van de regel dat aan het buitengebied in principe geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd. In ruil voor de sloop van ten minste 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen en het uit de markt halen van tenminste 3500 kg fosfaat in een reconstructiegebied is nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied mogelijk. Uiteraard zal een planologische afweging plaats moeten vinden om te beoordelen of een locatie geschikt is. Voorwaarden voor woningbouw zijn onder meer dat de bouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden binnen de bebouwde kom of binnen een kernrandzone of bebouwingscluster. Tevens kan een locatie worden benut die door de provincie als geschikt voor woningbouw is aanvaard in een StructuurvisiePlus. In de groene hoofdstructuur is woningbouw niet toegestaan.

#### *Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)*

In de Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004) is specifiek beleid voor bebouwingsconcentraties<sup>2</sup> in het buitengebied opgenomen. Kern van dit beleid is een verruiming van 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 zal hiertoe een aparte notitie voor het lint van de Kerklaan opstellen, de BiO-visie op de Kerklaan. Dit specifieke beleid wordt derhalve niet rechtstreeks vertaald in dit bestemmingsplan.

Naast het beleid voor bebouwingsconcentraties geeft de provinciale nota ook het beleid aan (in het gehele buitengebied) voor het hergebruik van VAB's, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en verbrede landbouw én het beleid ten aanzien van paardenhouderijen. Dit beleid is (wel) direct vertaald in dit bestemmingsplan.

#### *Overige provinciale beleidsnota's*

Op provinciaal niveau zijn diverse andere beleidsnota's vastgesteld die een kader vormen voor het bestemmingsplan Buitengebied. In dit verband moet worden gedacht aan het Natuurgebiedsplan West-Brabant (waarin de EHS concreet is begrensd), de Aardkundige Waardenkaart (in verband met het aspect archeologie) en de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie volgende hoofdstuk).

---

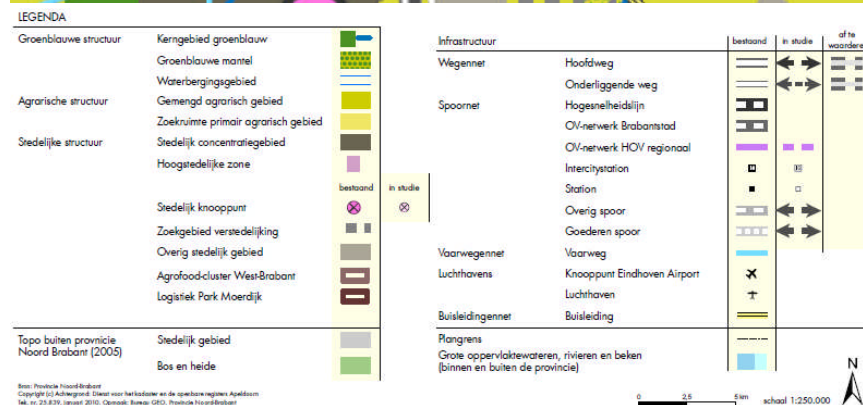
<sup>2</sup> Een bebouwingsconcentratie kan bestaan uit een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster.

## 2.3 Nieuw provinciaal beleid: ontwerp-structuurvisie (2010)

De provincie Noord-Brabant heeft de ontwerp-structuurvisie ruimtelijke ordening ter inzage gelegd (sluitingsdatum 10 mei 2010). Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. De ontwerp-structuurvisie vervangt de visie en de sturingsstrategieën uit de Interim-structuurvisie. De verordeningen ruimte vervangen de overige delen van de structuurvisie, zoals de uitwerkingsplannen en de paraplunota ruimtelijke ordening.

In de ontwerp structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blaauwe structuur;
- agrarische structuur;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.



Het buitengebied van Geertruidenberg ligt grotendeels in de Agrarische Structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De agrarische structuur omvat die agrarische gebieden die niet tot de groenblauwe structuur behoren.

#### *Zoekruimte primair agrarisch gebied*

Het noordelijk deel van de gemeente is aangeduid als 'zoekruimte primair agrarisch gebied'. Binnen de zoekruimte primair agrarisch gebied is ruimte voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw.

Er is meer ruimte voor schaalvergroting, intensivering en samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking en opslag en voorbereiding van producten.

Binnen de zoekruimte primair agrarisch gebied wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert daarbij een bijdrage aan een (vernieuwd) robuust landschap, een verduurzaming van de productie en aan een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

De ruimere mogelijkheden gelden alleen binnen gebieden die:

- binnen op de structurenkaart aangeduide zoekruimte primair agrarisch gebied liggen, en;
- die door de gemeente in een bestemmingsplan worden opgenomen met het ontwikkelingsperspectief primair agrarisch gebied.

#### *Groenblauwe mantel*

Een aanzienlijk gedeelte van het grondgebied van de gemeente Geertruidenberg is aangeduid als groenblauwe mantel, als onderdeel van de groenblauwe structuur.

Binnen de groen-blauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groen-blauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw

en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groen-blauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst.

## **2.4 Nieuw provinciaal beleid: Verordening Ruimte (2010)**

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 treedt op 1 juni 2010 in werking. Zodra de structuurvisie is vastgesteld zal de Verordening ruimte fase 2 worden opgesteld. De Verordening ruimte fase 2 zal het provinciale belang regelen dat voortvloeit uit het 'nieuwe' beleid zoals omschreven in de nieuwe structuurvisie. In juni 2010 wordt het ontwerp van de Verordening ruimte 2<sup>e</sup> fase verwacht.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte fase 1 staan komen voort uit het bestaande beleid zoals opgenomen in de Paraplunota.

De Verordening ruimte eerste fase omvat derhalve onderwerpen die niet ter discussie staan:

- beleid voor concentratie van verstedelijking;
- de begrenzing en bescherming van de EHS;
- beleid ontwikkeling intensieve veehouderijen;
- begrenzing en inrichting van regionale waterbergingsgebieden;
- beleid en begrenzing van de concentratiegebieden glastuinbouw;
- ontwikkeling van ruimte- voor- ruimte woningen.

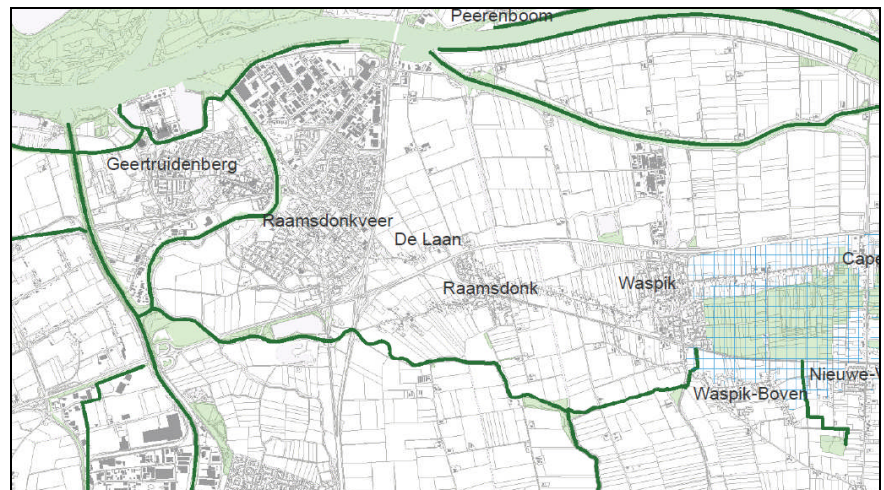
Voor het beleid in het buitengebied zijn de begrenzing en bescherming van de EHS, de waterbergingsgebieden en het beleid voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, zoals vastgesteld in de Verordening ruimte fase 1, relevant.

Voor het beleid voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijen is in de verordening ruimte een integrale zonering opgenomen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt voornamelijk in het verwevingsgebied. Voor dit gebied dient dit bestemmingsplan aan de volgende regels te voldoen:

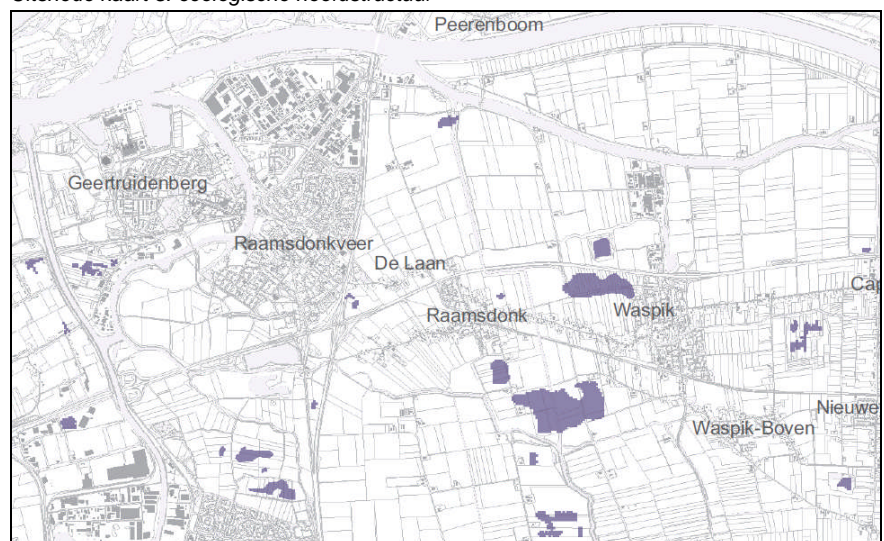
- nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij binnen een bestaand bouwblok zijn toegestaan op een duurzame locatie; om dit aan te tonen dit een omgevingstoets uitgevoerd te worden;



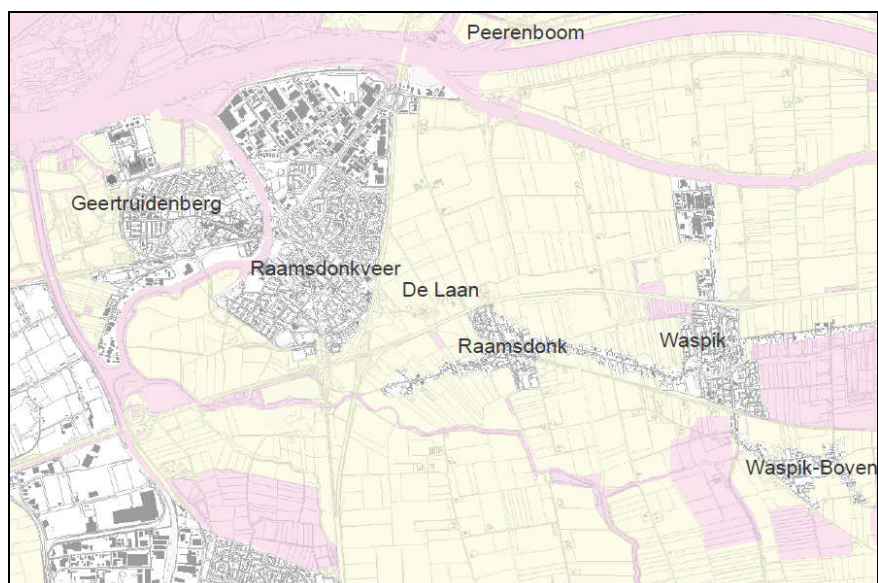
- binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren;
- uitbreiding en vormverandering van bouwblokken voor intensieve veehouderij is toegestaan tot ten hoogste 1,5 hectare op een duurzame locatie. Tenminste 10% van het bouwblok dient in dat geval te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.



Uitsnede kaart 3: ecologische hoofdstructuur



Uitsnede kaart 4: waterberging



*Uitsnede kaart 5: ontwikkeling intensieve veehouderij. In paars de extensiveringsgebieden. Het overige buitengebied is verwevingsgebied.*

Voor de ecologische hoofdstructuur geeft de verordening aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- uitsluitend strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS;
- geen (nieuwe) bestemmingen aanwijst die activiteiten mogelijk maken welke significant negatieve effecten zullen of kunnen hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS;
- regels stelt ter voorkoming van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

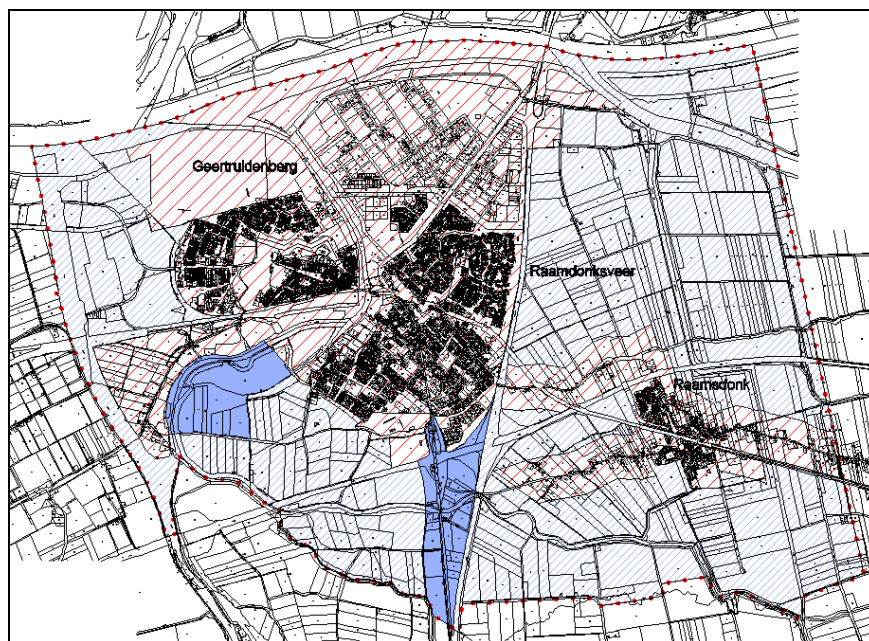
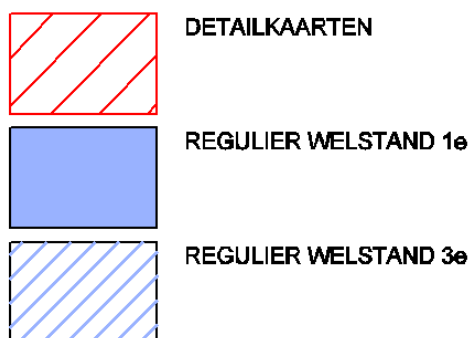
## **2.5 Gemeentelijke beleidslijnen**

### *Welstandsnota (2004)*

In de Welstandsnota Geertruidenberg wordt de gemeente ingedeeld in een aantal gebiedstypen. Het onderscheid tussen de gebiedstypen wordt bepaald door: ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke verschijningsvorm/bouwperiode en in mindere mate door de functie.

In het plangebied van dit bestemmingsplan liggen de twee gebiedstypen “buitengebied” en “historische bebouwinglinten”





Kaart Welstandsnota 2004 met welstandsniveaus

### Het buitengebied

In het buitengebied zijn geen bijzondere waarden aanwezig. Gezien het open karakter wordt een reguliere toetsing voor de hoofd- en deelaspecten noodzakelijk geacht. Voor de detailspecten kan volstaan worden met een lichte toetsing. In het buitengebied dient de bebouwing zich terughoudend in het landschapsbeeld te manifesteren. Bebouwing dient door middel van erfbeplantingen ingepast te worden in het landschapsbeeld. De bebouwing dient voorts wat betreft vormgeving, kleur- en materiaalgebruik ingetogen te zijn en weg te vallen in het aanwezige kleurenscale binnen het poldergebied.

Voor de zone langs de Oosterhoutseweg wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt een reguliere welstandstoetsing op alle drie de aspecten gevraagd. Dit geldt eveneens voor het open gebied langs het Noordergat, omdat dit van invloed is op de nieuwe ontwikkelingen langs het water in de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer.

### Historische bebouwingslinten

De oorspronkelijke bebouwingslinten zijn waardevolle, beeldbepalende elementen en hebben een hoge belevingswaarde. Aan het beeld is de ontstaansgeschiedenis binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving te herkennen. Dit komt tot uitdrukking in het oorspronkelijke karakter, functie en bebouwing. Voor het gehele gebied geldt een streng welstandsniveau op hoofd-, deel- en detailspecten. Juist het grote evenwicht en samenspel tussen deze elementen is bepalend voor de beleving van dit gebied. In geval van uitbreiding of (vervangende) nieuwbouw vormt de historische context uitgangspunt voor ontwerp om het gebied te behouden en te versterken.

Op alle aspecten dient streng te worden getoetst met de historiserende context als richtsnoer. Omdat ook de bebouwing op de achtererven en de doorzichten naar het achterliggende open, agrarische gebied van belang zijn wordt een strook van 200 meter aan weerszijden van de weg aangehouden waarvoor het strenge welstandsniveau geldt.

### 3 FUNCTIONELE ANALYSE

*De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Geertruidenberg 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 van Geertruidenberg al lang geleden gestalte gekregen. In de voorlaatste ijstijd (150.000 jaar geleden) werden de grote rivieren door het landijs - dat toen de noordelijke helft van Nederland bedekte - geblokkeerd. Hierop verlegden zij hun bedding met een bocht naar het westen. Sindsdien ligt Geertruidenberg in het rivierengebied. Vooral het water heeft vroeger sterk de manier van leven in dit gebied bepaald: er was het gevaar van overstromingen vanuit de rivieren en het Deltagebied.

De ontstaansgeschiedenis van de gemeente is goed herkenbaar in de bodemopbouw. De bodem vormt letterlijk de basis voor het gehele scala van maatschappelijke activiteiten dat tot ontplooiing is gekomen. De verschillen in bodemopbouw zijn ontstaan tijdens en na de laatste ijstijd (70.000 tot circa 12.000 jaar geleden). In deze ijstijd bereikte het poolijs Nederland niet. Samen met de Noordzee - die was drooggevallen - vormde Nederland een toendra. Door de lage temperatuur was nauwelijks plantengroei mogelijk, waardoor de wind vrij spel had en er verplaatsing van gronddeeltjes over grote afstand optrad. Door zandstormen ontstonden daarbij ter hoogte van Raamsdonk en Geertruidenberg zandduinen. Deze liggen nu nog hoger dan de vrij vlakke omgeving.

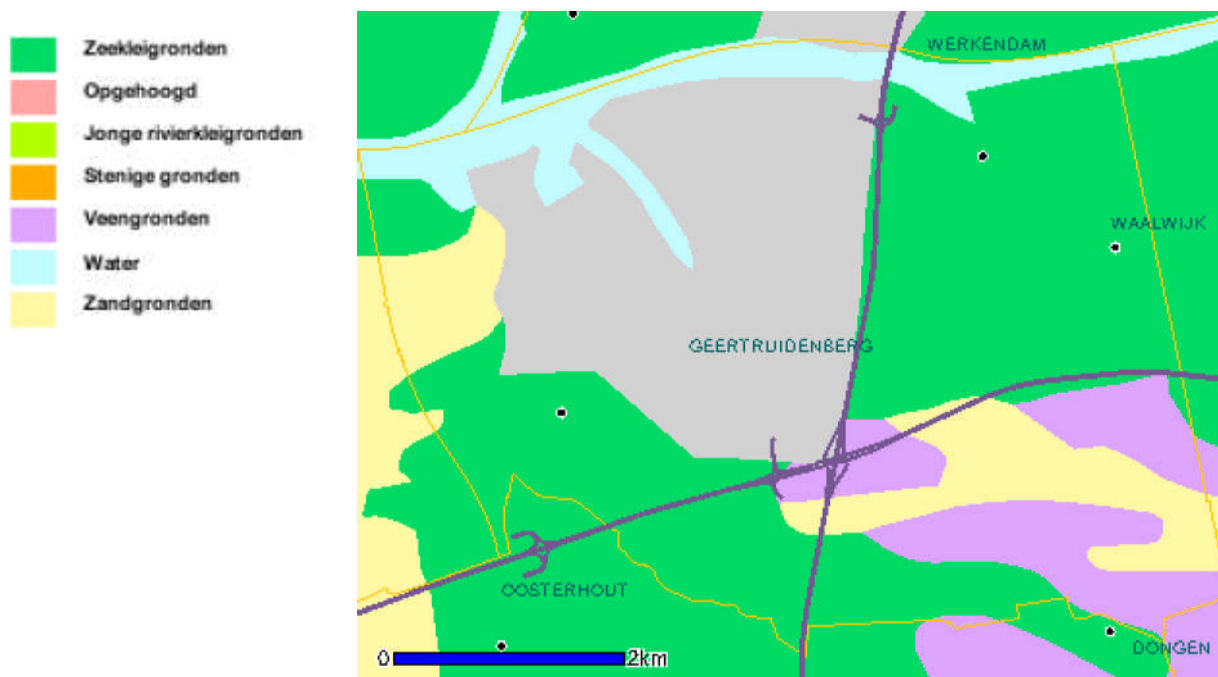
Vanuit het hoger gelegen zuiden van Nederland stroomden verschillende beken af in de richting van de Maas. Het afstromen van deze beken werd bemoeilijkt door de dekzandruggen die langs de rivier waren ontstaan. Dit gold ook voor de beek de Donge die daarom een nieuwe stroomweg koos, westelijk langs de zandrug van Raamsdonk. In deze tijd vormde de Donge ten zuiden van Geertruidenberg een binnenzee, gevoed door de getijdenwerking en de afstroming van de Donge. Toen het klimaat warmer werd (vanaf circa 10.000 jaar geleden) steeg door het smelten van de ijskappen de zeespiegel en ontstond de Noordzee. De zeespiegelstijging had ook als gevolg dat het land steeds slechter afwaterde. Door stagnatie van de waterafvoer in de laag gelegen

gebieden ontwikkelde zich in deze gebieden moerasbegroeiing. Uit deze begroeiing - die zich uitstrekte over hele westen en noordwesten Nederland - ontstond op den duur een dik veenpakket.

Het stijgen van de zeespiegel ging ook gepaard met terugkerende stormvloeden zoals de St. Elizabethvloed in 1421. Delen van het veen werden daarbij weggeslagen of anderszins bedolven onder afzettingen van zand en klei. Onder andere het Biesboschgebied is ontstaan doordat het veen door het opkomende water werd weggespoeld. Slechts aan de randen, daar waar de veenmoerassen overgingen in het vaste land van de zandgronden, bleef hier en daar veen gespaard.

In de loop van de eeuwen ontstond weer land door aanslibbing tegen het oude land (aanwassen) of door opslibbing van eilanden te midden van een warnet van kreken in het stroomgebied van de Donge (opwassen). Ten noorden van de dekzandrug bij Raamsdonk is sprake van een grootschalig aanwassen-landschap, ten zuid(wes)ten van Geertruidenberg ligt het kleinschalige opwassen-landschap.

De geografische bodematlas laat de bodemopbouw en daarmee de ontstaansgeschiedenis van het buitengebied zien: de zandruggen met de ring van veengronden hieromheen en daarnaast de kleiafzettingen van rivieren en kreken van Maas en Donge respectievelijk ten noorden van Raamsdonk en ten zuiden van Geertruidenberg.



*Fragment geografische bodematlas*

### *Ontginningsgeschiedenis*

De hoger gelegen zandruggen van Raamsdonk en Geertruidenberg vormden vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw de eerste vestigingsplaats voor de mens. In de moerassige omgeving was dit de enige plek waar bewoning mogelijk was. De hoge delen van de zandruggen werden gebruikt als bouwland, de lagere delen als weidegrond. Door inklinking van de veengronden (als gevolg van ontwatering) kwamen de zandruggen steeds hoger te liggen ten opzichte van het omringende land. Ter bescherming tegen het hoge water werden terpen aangelegd en gebieden bedijkt. Met de dijken ontstonden ook de eerste polders. De Nieuwe Hoopolder was de eerste polder waarbij de Achterste Dijk de noordelijke grens vormde. De verkaveling van het gebied ten noorden van de Achterste Dijk is van oudsher anders dan het gebied ten zuiden van de dijk: na de St. Elizabethvloed werd het noordelijke kleigebied ontgonnen via het recht van opstrek. Hierbij trokken boeren hun eigendommen buitendijks door naarmate het proces van aanslibbing nieuw land boven water bracht. De evenwijdige verkaveling werd zo kilometers lang buitendijks voortgezet. Aan de zuidzijde van de zandrug slibde de binnensee van de Donge langzaam dicht. Eb- en vloedbewegingen hielden een warnet van kreken in stand. De gebieden die regelmatig boven water kwamen werden ingedijkt en ontgonnen. De oudste bedijking is polder Sandoel (nu het zuidelijke deel van de stad Geertruidenberg), die aansluit op de Nieuwe Hoopolder.

Rondom de dekzandrug van Raamsdonk ontstond, door de ontginning van het veenweidegebied, een slagenlandschap: langgerekte stukken land met sloten ertussen waarover schuiten konden varen die het afgegraven veen (turf) afvoerden. Steeds na een bepaalde tijd werd er een dwarsdijk aangelegd waarlangs de boerderijen werden gebouwd. Terwijl Raamsdonk zich ontwikkelde als een op landbouw gericht dorp groeide Geertruidenberg in de late middeleeuwen uit tot een bloeiend handelscentrum aan de Maas.

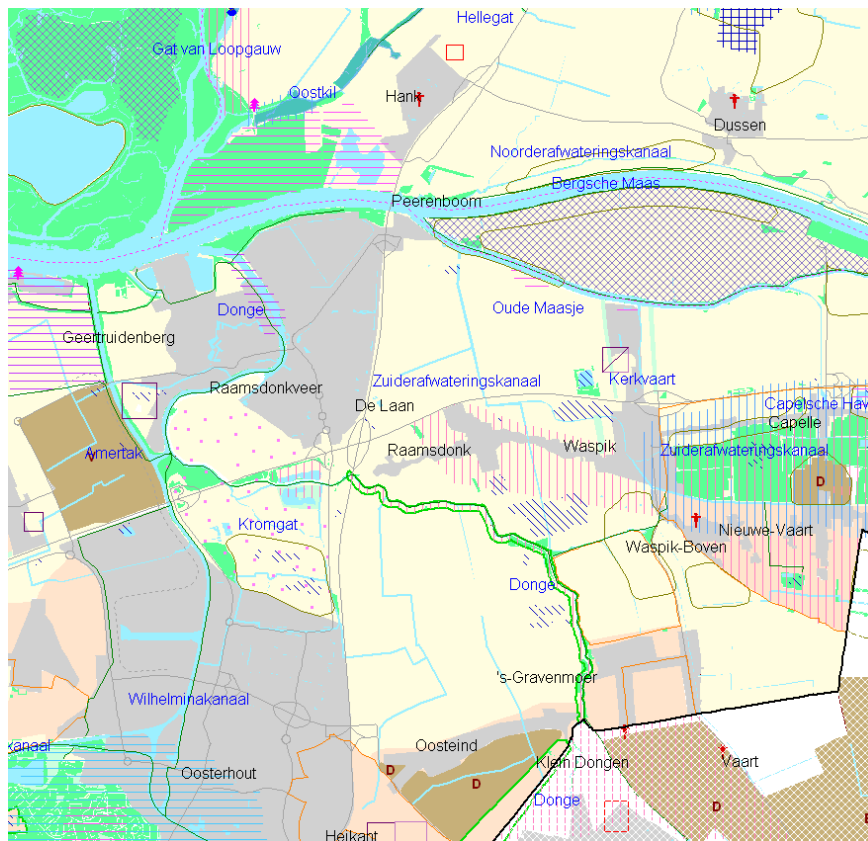
Tussen 1886 en 1890 werd de Langstraatspoorlijn aangelegd tussen Lage Zwaluwe en Den Bosch. Deze spoorlijn had haltes in Raamsdonk en Raamsdonkveer. Na de Tweede Wereldoorlog is de (enkele) spoorlijn opgeheven. Delen van het traject zijn in het landschap nu nog zichtbaar; een deel van het traject is later ingericht als fietspad (HalveZolenpad).

## **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 en waterrelevant beleid voor de gemeente.

De belangrijkste waterlopen in het buitengebied zijn het Zuiderafwateringskanaal inclusief het Koppelkanaal, de Donge en het

Oude Maasje. Grenzend aan het buitengebied en eveneens van belang zijn de Bergsche Maas, het Kromgat en het Noordergat. De Donge is een rivier die ontspringt vanuit een beek nabij Dongen. De Donge mondt bij Geertruidenberg uit in de Bergsche Maas.



Wateroverlast is op grote schaal bestreden door het aanleggen van intensieve ont- en afwateringssystemen, het rechtekken van beken en rivieren en het opnemen van krekens in het poldersysteem. Ook is er in de loop der tijd veel ruimte voor oppervlaktewaterberging verdwenen: talloze sloten zijn gedempt, de oude natuurlijke overstromingsgronden langs de beken en krekens zijn in agrarisch gebruik genomen en het verhard oppervlak is toegenomen, vooral door uitbreiding van stedelijk gebied.

Het buitengebied bestaat grotendeels uit polders die zich ook uitstrekken over de aangrenzende gemeenten: de Groot Waspikse en Raamsdonksche Polders en de Oostpolder. Waterhuishoudkundig kan het gebied primair worden gekarakteriseerd als kwelgebied (grondwater wat aan het maaiveld komt). Er is sprake daarbij van diepe regionale kwel. De grondwaterstroming wordt, gezien het peilbeheer in de polders, sterk beïnvloed door het slotenstelsel. Ondiepe kwel komt alleen voor langs de Bergsche Maas.

In hoofdstuk 7 wordt verder ingegaan op het aspect water.

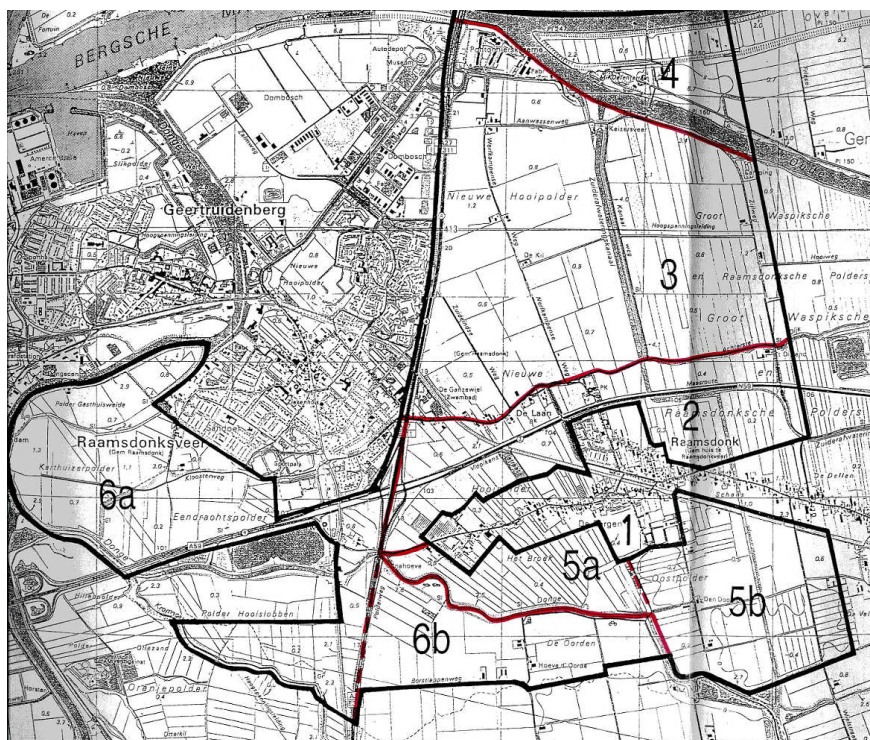
### **3.3 Landschappelijke hoofdstructuur**

De huidige landschappelijke structuur volgt in grote lijnen de bodemgeografische indeling. Dit maakt dat de ontstaansgeschiedenis van het landschap nog steeds goed zichtbaar is in het huidige landschap en de verstedelijking.

Door ruilverkaveling en verstedelijking is het onderscheid tussen de zandruggen, de veenontginningen, het open polderlandschap en het rivieren- en krekengebied in de loop der tijd wel minder geworden. De poldergebieden werden beter ontwaterd waardoor bewoning en zelfs akkerbouw mogelijk werd. De kavelmaten werden vergroot en regelmatig van vorm gemaakt. Veel beplanting (veekeringen) langs perceelsgrenzen verdween en langs nieuwe wegen werd soms beplanting aangelegd. Ook het wegenpatroon werd uitgebreid en alle wegen zijn verhard. Als gevolg van de verstedelijking zijn de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer samengesmolten tot een aansluitend stedelijk gebied waar de Donge doorheen stroomt. Langs de Bergsche Maas werd de Amercentrale gebouwd met daarnaast het industrieterrein Dombosch.

Ondanks deze vervlakking is in het landschap de ontstaansgeschiedenis nog steeds herkenbaar. Binnen de globale landschappelijke eenheden zoals hiervoor aangegeven op de geografische bodemkaart (zandruggen, veenweidegebieden en zeekleigebieden) kunnen een aantal deelgebieden worden onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm een samenhangend geheel vormen en ieder hun beeldbepalende elementen hebben. Zie onderstaande kaart.





Landschappelijke deelgebieden (Bron: Landschapsbeleidsplan 1996)

De oude kern Raamsdonk (1) ligt weliswaar grotendeels buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied (uitsluitend de lintbebouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied) maar is voor het buitengebied wel van groot visueel en cultuurhistorisch belang vanwege de openheid ten noorden en ten zuiden het bebouwingslint die de hoogteligging en de intensiteit van het lint ruimtelijk benadrukt. Het verband tussen bebouwing en terreinstructuur blijft hierdoor waarneembaar.

Ook de **Overdiepse Uiterwaard en Overdiepse Polder (4)** liggen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze gebieden vormen onderdeel van de uiterwaarden langs de Bergsche Maas en van de polder in de gemeente Waalwijk. Het open water van de rivieren, de dijken en de beplanting op het hier gelegen militaire oefenterrein bepalen het beeld.

Het open **veenweidegebied ten noorden van Raamsdonk (2)** is sterk versnipperd door de aanleg van de A59, de voormalige spoordijk en het Zuiderafwateringskanaal. Het landschapsbeeld is bepaald door de ontwikkelingen in de landbouw. Door de ruilverkaveling zijn de productieomstandigheden voor de landbouw optimaal. Historisch belangrijke en beeldbepalende elementen zijn de cultuurhistorisch waardevolle linten van de Kerklaan en de Achterste Dijk, de oude kerk aan de Achterste Dijk, het middeleeuwse verkavelingspatroon (slagenlandschap) ten zuiden van de A59, de open relatie van



Raamsdonk met de Achterste dijk en het traject van de voormalige spoordijk.

**Het grootschalige en open gebied ten noorden van de Achterste Dijk (3)**; het grootschalige akkerbouwgebied van de Nieuwe Hooipolder, Groot Waspiksche en Raamsdonksche Polders wordt doorsneden door het Zuiderafwateringskanaal. Het Oude Maasje en de Achterste Dijk geven een sterke ruimtelijke begrenzing aan de noord- en zuidzijde van dit gebied. De westgrens wordt bepaald door de rijksweg en de daarlangs gelegen beplantingen. De noord-zuid oriëntatie is sterk aanwezig door het wegenpatroon en de oriëntatiepunten van de kerken in Raamsdonk en de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein De Pontonnier. De ruilverkaveling heeft dit gebied gemaakt tot een optimaal agrarisch productielandschap. Beeldbepalend element is de grootschalige openheid.

Het oorspronkelijke en cultuurhistorisch waardevolle **slagenlandschap van het veenweidegebied ten zuiden van Raamsdonk (5A + 5B)** is alleen in polder Het Broek (5A) nog herkenbaar. In de Oostpolder (5B) is de historische verkaveling nagenoeg verdwenen. De oriëntatie werd hier van oorsprong bepaald door het slotenpatroon; nu wordt het beeld in grote mate beheerst door de wegbeplanting en de beplantingen op de plaats van de samenkomst van de Donge en de Oude Dongesloot. De Donge vormt de zuidgrens van het deelgebied. Zijn kronkelig verloop staat in contrast met het rechtlijnig verloop van de waterlopen en wegen.

Het karakter van het **rivieren- en krekengebied (6A +6B)** wordt bepaald door de kronkelige structuren van de vele voormalige kreken, het grootschalige gebruik met de blokvormige verkaveling. Weidebouw en akkerbouw komen afwisselend voor. In het gebied liggen slechts enkele verspreide boerderijen. Bepalend voor de verschijningsvorm van het landschap zijn de snelwegen, de hoofdweg, de vele oude cultuurhistorisch waardevolle oude dijken en de hoogspanningsleiding. Zij doorkruisen het gebied en versnipperen het in hoge mate. Grote invloed op het visuele beeld heeft ook het bosje tussen de A59 en de Donge.

### 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.

#### 3.4.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient de gemeente bij bestemmingsplannen rekening te houden met archeologische

(verwachtings)waarden. De wet schrijft niet voor in welke mate met archeologie rekening dient te worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente. Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (voor het aspect archeologie gebaseerd op de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische verwachtingswaarden), die overigens grofmazig is en niet volledig, ligt de gemeente Geertruidenberg voor het overgrote deel in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde of in een ongekarteerd gebied. Er zijn enkele kleine gebieden nabij de Kerklaan die volgens die kaart een (middel)hoge verwachtingswaarde hebben.

De gemeente Geertruidenberg wil, mede gezien de nieuwe regelgeving, een eigen archeologiebeleid formuleren. Dit gemeentelijke archeologiebeleid is nog in ontwikkeling, maar wel kon al worden gekomen tot relevante beleidsuitgangspunten. Deze beleidsuitgangspunten zijn mede tot stand gekomen na advies van het archeologisch bureau dat belangrijke bouwstenen heeft aangedragen voor het beleid, intern en extern overleg en overleg met de provincie.

Volgens deze beleidsuitgangspunten worden de hierna te noemen zones onderscheiden binnen het gemeentelijke grondgebied. Aan elke zone is een beleidsadvies te koppelen bij welke mate van bodemverstoring (door bijvoorbeeld een bouwplan) vooraf een archeologisch onderzoek te adviseren is.

#### Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

De gehele zone van de historische stad Geertruidenberg (inclusief bijbehorende vestingwerken);

#### Zones met een hoge archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten.

Het betreft:

- de dekzandruggen;
- de oeverwallen van de Donge en het Oude Maasje.

Aan diverse elementen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd (zoals historische bebouwing, vestingwerken etc.) waarvan de ligging op basis van kaartmateriaal is vastgesteld, is een hoge archeologische verwachting toegekend. Afhankelijk van het type element geldt een dergelijke hoge verwachting ook om een bepaalde zone om het element heen. Het betreft hierbij:

- de bebouwingslinten van Raamsdonk en Raamsdonksveer zoals weergegeven op de kadastrale kaart uit 1832;
- de zones waarin (restanten van) vestingwerken te verwachten zijn.

#### Zones met een middelhoge archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- het afgedekte rivierterras uit de Late-Dryas.

#### Zones met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzandvlakten;
- vlakten van getijafzettingen;
- ontgonnen veenvlakte.

De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologiebeschermende bestemmingsplanvoorschriften op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde:

- vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving;
- vanwege de landelijke onduidelijkheid omtrent de omvang van deze risico's, en;
- mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

In het onderhavige plangebied zijn geen gebieden aanwezig met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde volgens genoemde beleidsuitgangspunten.



*Archeologisch  
rijksmonumenten aan de  
Kloosterweg*

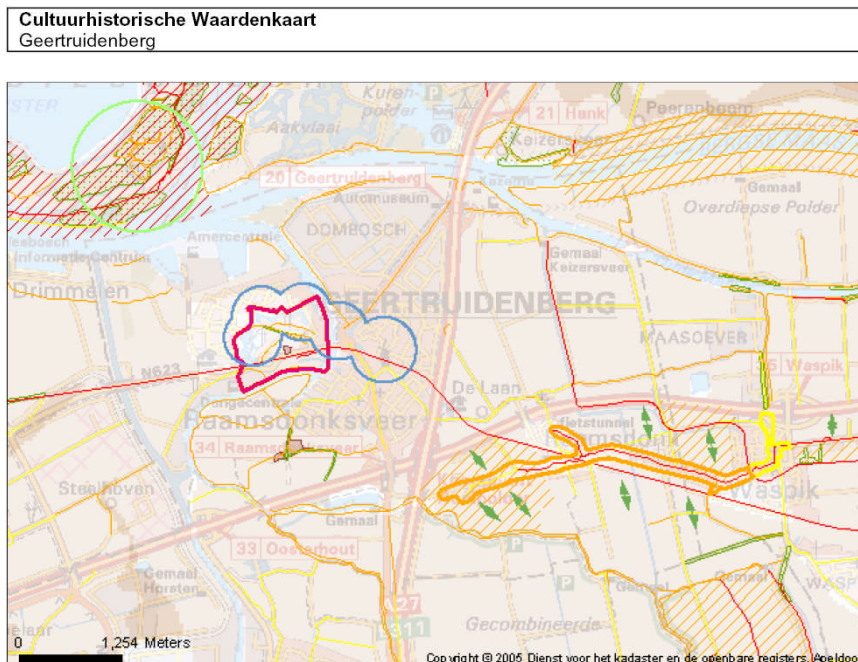
In het plangebied zijn twee archeologische rijksmonumenten gelegen nabij de Kloosterweg. Deze monumenten zijn voor de herkenbaarheid aangeduid op de kaart middels de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie waardevol gebied". De bescherming van deze monumenten is gewaarborgd via de Monumentenwet.

Wat voor de burger blijft gelden, bij wat voor aanleg- of bouwvergunning dan ook, is de meldingsplicht (wettelijk geregeld). Indien er archeologische waarden worden gevonden bij de graafwerkzaamheden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de minister. Dan kan alsnog besloten worden dat het werk stilgelegd met worden om de archeologische waarden te documenteren.

#### *3.4.2 Cultuurhistorie*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn - naast de archeologische (verwachtings)waarden - ook de cultuurhistorische waarden aangegeven. Hierbij wordt onderscheid

gemaakt tussen waardevolle vlakken / gebieden en waardevolle lijnelementen. In de vorige paragraaf - bij de bespreking van de verschillende landschapstypen - zijn deze reeds genoemd.



### Legenda

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Historische Stedenbouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht</li> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zeer hoog</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Hoog</li> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Redelijk hoog</li> </ul> <p><b>Historische Geografie (vlak)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zeer hoog</li> <li><span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Hoog</li> <li><span style="border: 1px dashed yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Redelijk hoog</li> </ul> <p><b>Historische Geografie (lijn)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Zeer hoog</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Hoog</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Redelijk hoog</li> </ul> | <p><b>Historisch Groen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Historisch Groen</li> </ul> <p><b>Historische Zichtrelaties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span></li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span></li> </ul> <p><b>Archeologische Monumenten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #a1887f; border: 1px solid brown; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span></li> </ul> | <p><b>Indicatieve Archeologische Waarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Hoog of middelhoog</li> <li><span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Laag</li> <li>Geen gegevens</li> </ul> <p><b>Topografie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">↑</span></li> <li><span style="color: green;">↓</span></li> <li><span style="color: green;">↕</span></li> </ul> |
|--|---|--|



### Cultuurhistorische landschapswaarden

De lintbebouwing van Raamsdonk en het veenontginningsgebied rondom het dorp zijn aangegeven als historisch geografisch waardevolle vlakken/ gebieden.

Het veenontginningslandschap (slagenlandschap) is nog goed herkenbaar aan de langgerekte percelen gescheiden door smalle sloten.

Als waardevolle lijnelementen noemt de Cultuurhistorische Waardenkaart een aantal oude dijken (onder andere de Achterste dijk en het aantal dijken in het krekengebied van de Donge), dammen, paden, (onverharde) (water)wegen, de voormalige spoorlijn en sloten. Ook de zichtrelatie vanuit Raamsdonk naar het buitengebied is als waardevol aangegeven. Tot slot ligt er in het buitengebied nog een aantal bosjes, houtwallen en laanbeplantingen,. Daar waar deze een bijzondere functie hebben in het

landschap (bijv. recreatieve, landschappelijke of cultuurhistorische waarde) zijn deze beschermd door de zonering of aanduiding..

#### **Panden en objecten**

In het buitengebied komen op verschillende plaatsen bijzondere gebouwen, zoals boerderijen, woonhuizen en kerken voor. De belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle panden en objecten zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Tot slot liggen er verspreid in het gebied beeldbepalende panden, die geen monumentale status hebben maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Ook deze panden zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

### **3.5 Natuurwaarden**

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



#### *Natuurgebieden*

De Bergsche Maas en haar uiterwaarden, de oevers van de Donge en het Oude Maasje vormen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Zij zijn van groot belang voor de provinciale ecologische structuur, met name voor moerasflora en moerasvogels. Vooral de uiterwaarden hebben bijzondere betekenis als kerngebied voor weidevogels, zwanen en planten.

De Donge is een ecologische verbindingszone tussen het Wilhelminakanaal en de Biesbosch. Het beekdal van de Donge is van oorsprong nat tot vochtig en bestaat uit venige, moerige, beek- en gooreerdgronden. Omstreeks 1900 was het landschap van dit beekdal veelal kleinschalig met singels, hooilanden en bosjes. De Donge stroomde nog door open en heideachtige moerasgebieden.

De Biesbosch zelf vormt onderdeel van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000) en is op grond hiervan aangewezen als Natura 2000-gebied. Het natuurgebied ligt niet binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. De Brabantse Biesbosch bestaat uit een fijnmazig netwerk van smalle tot brede krekten met op platen ruigte- en moerasvegetaties, wilgenstruwelen en verlaten grienden die zich ontwikkelen naar Schietwilgenbossen. Enkele ingepolderde platen zijn nog in landbouwkundig gebruik of bestaan uit natte hooilanden.

#### *Natuurwaarden in het agrarisch gebied*

Buiten de bestaande natuurgebieden en ecologische verbindingszones zijn ook in het agrarisch gebied algemene en specifieke natuurwaarden aanwezig. In het veenontginningsgebied is sprake van (potentiële) natuurwaarden in de aanwezige weilanden, slootkanten, poelen en bosjes. In dit gebied komen ook verspreid diverse landschapselementen zoals houtsingels en bomenrijen voor. Naast landschappelijke betekenis hebben deze ook een ecologische waarde.

In het van provinciewege aangegeven waterpotentiegebied is sprake van natuurwaarden die –ondanks het agrarisch gebruik als hoofdactiviteit– niet achteruit mogen gaan. Op dit gebied en regeling wordt verder ingegaan in hoofdstuk 5.

### **3.6 Landbouw**

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied schommelt rond de 45 à 50. In 2001 was dat aantal 59. Er kan dus gezegd worden dat er de afgelopen jaren sprake is van een lichte daling van het aantal agrarische bedrijven. Tegelijk met de daling van het aantal bedrijven is de gemiddelde omvang (oppervlakte cultuurgrond en NGE<sup>3</sup>) van de bedrijven toegenomen, waardoor de totale oppervlakte gecultiveerde grond nagenoeg gelijk is gebleven. Het merendeel van de bedrijven zijn

---

<sup>3</sup> De omvang van agrarische bedrijven kan worden uitgedrukt in Nederlandse Grootte Eenheden (NGE). De NGE is een gestandaardiseerde norm voor de berekening van de saldi per hectare gewas of per dier.



grondgebonden bedrijven c.q. veehouderijen en akkerbouwbedrijven en tuinbouwbedrijven. Ook is sprake van een aantal (5) intensieve veehouderijen, waarvan er drie gevestigd zijn aan de Werfkampenseweg.

#### *Aantal en type bedrijven*

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

	<b>2008</b>
Akkerbouw	39
Tuinbouw open grond	7
Tuinbouw onder glas	3
Graasdieren of grasland	36
Hokdieren (intensieve veehouderij)	5
<b>Totaal</b>	<b>48</b>

#### *Veehouderijen*

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

	<b>Grondgebonden veehouderij</b>		<b>Intensieve veehouderij</b>	
	rundvee	overig vee (paarden, schapen en geiten)	varkens	kippen
Totaal aantal dieren	2 385	1064	8 520	213 500

### **3.7 Recreatie**

Binnen de gemeente is de potentie aanwezig om een scala aan toeristische en recreatieve activiteiten te ontplooiën. Dit vanwege de aanwezigheid van de Bergse Maas, de Donge, het Oude Maasje en de ligging nabij de Biesbosch, het aanwezige aanbod van monumenten, de vestingwerken én de ligging in het open polderlandschap. Geertruidenberg is bekend als vestingstad, Raamsdonk als rustieke agrarische kern met karakteristieke Langstraat boerderijen en kenmerkend voor het landelijke Raamsdonksveer zijn de beeldbepalende panden en resten uit het verleden rondom de Haven en het Heereplein.

#### *3.7.1 Dagrecreatie*

Het dagrecreatieve aanbod in de gemeente staat met name in relatie tot de historie van Hollands oudste stad Geertruidenberg en de hier aanwezige vestingwerken die voor een groot deel bewaard zijn gebleven en in de oude staat zijn hersteld. In het grote, eeuwenoude marktplein, omzoomd door leilinden en vele historische panden, is de handelsfunctie die Geertruidenberg in de late middeleeuwen had, nog steeds herkenbaar. De latere rol als grensvesting tussen Holland en Brabant blijkt uit de verdedigingswerken, bolwerken, ravelijnen en grachten.

Geertruidenberg is een vestingstad, een stad die versterkt werd met bastions, muren, wallen en die de vestingwerken van Geertruidenberg vormen. Direct na de inname van Geertruidenberg in 1573 liet Willem van Oranje beginnen met uitgelegde vestingwerken. Geertruidenberg kende in totaal tien bolwerken en een dubbel grachtenstelsel. Tegenwoordig kan gewandeld worden langs twee vestinggordels, Het Commandeursbolwerk en Het Staatenbolwerk. Het Commandeursbolwerk, met dubbele grachtenstelsel, kwam tegen 1600 gereed en heette toen nog Prins Hendrik Bolwerk. Het Staatenbolwerk is lager omdat het aan een betrekkelijk veilige kant is gelegen. Slechts een enkele gracht bood al voldoende bescherming aan de noordkant van de stad.

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

#### *Fietsen*

Er zijn diverse routegebonden (bewegwijzerde) fietsroutes:

- Fietsroutenetwerk De Wijde Biesbosch gaat over dijken en langs kreken in rivierenland (Woudrichem, Drimmelen, Werkendam, Dussen, Geertruidenberg, Oosterhout);
- Fietsroute langs monumenten in Geertruidenberg;
- Fietsroute langs beeldende kunst in Geertruidenberg: ruim dertig beeldende kunstwerken zijn er te zien in de openbare ruimte langs deze fietsroute;
- Fietsroute langs vestingwerken en verdedigingslijnes;
- Wandelen en fietsen door de gemeente Geertruidenberg langs de mooiste plekjes uit de Brabantse dramaserie 'Wolfseinde'.

#### *Wandelen*

In de gemeente Geertruidenberg zijn diverse wandelroutes:

- De sleutel van Holland, wandeling door de oude vestingstad Geertruidenberg; langs de vele monumentale bezienswaardigheden en daarmee een stukje van de geschiedenis van Hollands oudste stad Geertruidenberg;
- Wandelen en fietsen door het decor van Wolfseinde;
- Route Napoleon Culinaire, culinaire wandelroute door Raamsdonksveer;
- Stadswandeling onder leiding van een gids.

#### *Waterrecreatie*

Ook de oever- en waterrecreatie zijn een belangrijke vorm van dagrecreatie. Vanaf de rivier de Donge zijn er rondvaarten naar de Biesbosch. De Donge maakt evenals de Bergse Maas en het Oude Maasje deel uit van de vaarroute West-Brabant.

Rondvaartbedrijf Durme & Stad Geertruidenberg verzorgt boottochten naar de Biesbosch vanaf de Timmersteekade in Geertruidenberg. Ook organiseert het rondvaartbedrijf in samenwerking met de VVV Oosterhout vaar-fietstochten van Oosterhout via Geertruidenberg naar Heusden.



De fietspont vaart vanaf Watersportcentrum Hermenzeil over het Oude Maasje naar de Overdiepse Polder. De pontverbinding is bestemd voor fietsers en voetgangers.

Moderne en goed uitgeruste jachthavens maken de gemeente Geertruidenberg aantrekkelijk voor de waterrecreanten. Zij vormen een goed begin- of eindpunt voor de tochten over de vaarroute West-Brabant, de grote waterwegen of door de Biesbosch. Jachthaven Hermenzeil in Raamsdonk heeft 275 ligplaatsen. Deze zijn allemaal bestemd voor vaste ligplaatshouders. Hier geldt dat de vrijgekomen ligplaatsen worden gebruikt voor de ontvangst van passanten. In het zomerseizoen zijn dit ongeveer 30 tot 40 ligplaatsen per dag.

In Raamsdonksveer zijn er de gemeentelijke jachthaven en jachthaven De Meerpaal. De gemeentehaven heeft 30 vaste ligplaatsen. Jachthaven De Meerpaal biedt 200 vaste ligplaatsen. De Meerpaal wordt jaarlijks bezocht door circa 500 passanten, die tijdelijk gebruik maken van plaatsen van vaste ligplaatshouders. Tot slot ligt in Geertruidenberg aan de Rivierkade een jachthaven.



*Watersportcentrum Hermenzeil*

Voor de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer is tot slot zwembad Ganzenwiel van belang en in Raamsdonksveer ligt de Zandput die wordt gebruikt als vis- en surfwater.

### *3.7.2 Verblijfsrecreatie*

In het buitengebied is het verblijfsrecreatieve aanbod niet erg groot. Watersportcentrum Hermenzeil fungeert al sinds 1970 als jachthaven en cafe/restaurant. Per 2007 is het centrum uitgebreid met een chaletpark. Camping Hermenzeil in Raamsdonk heeft 40 plaatsen voor vaste standplaatshouders, 40 toeristische kampeerplaatsen en 20 trekkershutten.



*Watersportcentrum en camping Hermenzeil*

Daarnaast zijn er 4 vrije overnachtingsplaatsen voor kampeerauto's in de gemeente. De maximale verblijfsduur op deze plaatsen bedraagt 24 uur.

Aan de Lange Broekstraat 2a in Raamsdonk ligt De Bergense Hof. Deze monumentale boerderij herbergt een kleinschalige bed & breakfast.

### **3.8 Infrastructuur**

De gemeente Geertruidenberg is goed bereikbaar door de ligging ten opzichte van de belangrijke autoverbindingen van zuid naar noord (A27 Breda-Utrecht-Amsterdam) en van west naar oost (A59 Zevenbergen-Den Bosch).

Op alle wegen buiten de bebouwde kom is 60 km/u toegestaan, behalve op de Kanaalweg-oost, Oosterhoutseweg en de Westtangent. Hier geldt een maximale snelheid van 80 km/u. Op de A27 en A59 geldt een maximum snelheid van 120 km/uur

De gemeente ligt aan enkele belangrijke waterwegen. In het noorden de Bergsche Maas, die via de Amer uitmondt in het Hollandsch Diep. De Bergsche Maas, die het historische Land van Heusden in tweeën deelde, werd gedeeltelijk door een nog oudere Maasbedding gegraven (tot 1273), waarvan tegenwoordig het parallel lopende Oude Maasje nog rest. De



Brug bij Keizersveer

Bergsche Maas wordt bij Raamsdonksveer (Brug bij Keizersveer) overbrugd.

De gemeente kan tevens via het Oude Maasje en de rivier de Donge worden bereikt.

In de buurt van Geertruidenberg en Raamsdonksveer, waar de rivier de Donge breder is dan de rest van het stroomgebied, wordt de rivier voornamelijk gebruikt voor industrie, al is dit de laatste jaren wel erg uitgedund. Zo is de Dongecentrale gelegen aan de Donge, dit was tot 1952 de belangrijkste producent van elektriciteit in Noord-Brabant, op het moment is deze niet meer in werking en zijn de taken overgenomen door de Amercentrale. Verder waren er tot 2005 drie scheepswerven gevestigd aan de oost- en westoever van de rivier. Omdat de gemeente Geertruidenberg deze plekken heeft gereserveerd om eengezinswoningen en appartementen te bouwen, zijn deze scheepswerven verplaatst naar een locatie aan de Bergsche Maas (bedrijventerrein Pontonnier). Anno 2009 zijn in Geertruidenberg langs de Donge nog wel het benzine transportbedrijf Van Der Sluijs Groep, Oudenallen Beton en het mineraalverwerkende bedrijf Ankerpoort gevestigd. Deze bedrijven gebruiken de rivier voor hun aanvoer via schepen.

Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Breda. Vanaf dit station zijn er twee buslijnen naar de kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer en één naar de kern Raamsdonk (buurtbus). Daarnaast is er een *Brabantliner*-verbinding tussen Oosterhout-Raamsdonksveer-Utrecht.

## 4 GEBIEDSVISIE

*Op basis van het beleidskader (hoofdstuk 2), de waarden en kwaliteiten van het buitengebied (hoofdstuk 3) en de vigerende bestemmingsplannen wordt in dit hoofdstuk een gebiedsvisie gepresenteerd. In de bestemmingsplanregeling zal de in dit hoofdstuk beschreven gebiedsvisie uiteindelijk worden vertaald in gebiedsbestemmingen en aanduidingen.*

*De gebiedsvisie geeft de kaders van de (on)mogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt omdat in de gebiedsvisie uitgaat van een zonering van het buitengebied. Daarmee is het de onderbouwing voor de regels.*

*In het volgende hoofdstuk (5) wordt uiteengezet hoe de gemaakte keuzes doorwerken in de gebiedsbestemmingen (zoals Agrarisch, Agrarisch met Waarden, Natuur etc.) en wordt toegelicht hoe de gebiedsbestemmingen zich verhouden tot het provinciaal ruimtelijk beleid.*

### 4.1 Insteek gebiedsvisie

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. de wijze waarop mens en natuur met elkaar omgaan. Een ingewikkeld samenspel, dat in ons land diverse waardevolle cultuurlandschappen heeft opgeleverd. Ook op de schaal van Geertruidenberg is dit het geval.

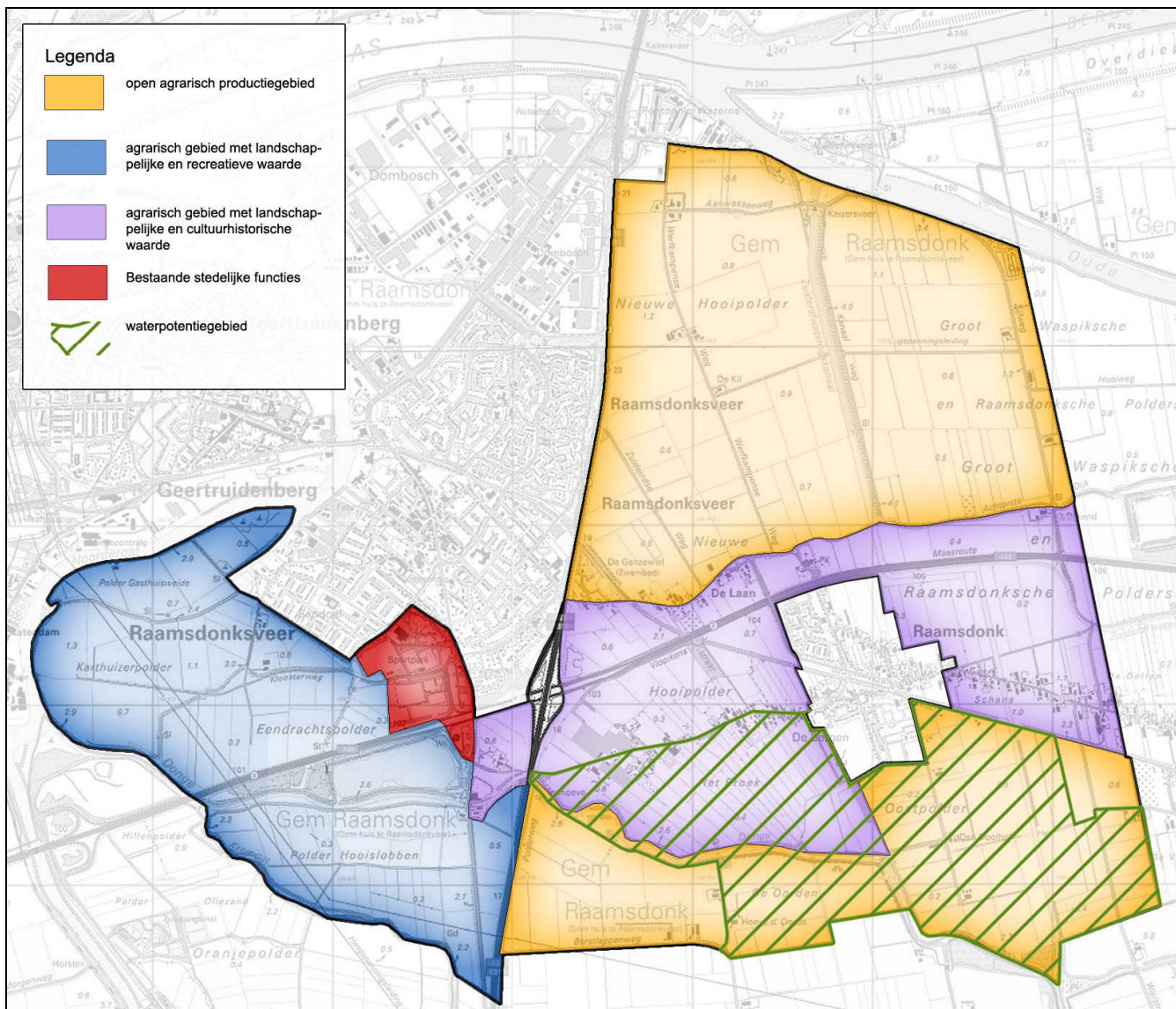
Vanwege de wisselwerking tussen landbouw, natuur en het landschap en vanwege het grote belang dat de gemeente (en de hogere overheden) hecht aan de instandhouding van het cultuurlandschap geldt voor het bestemmingsplan het volgende algemene en overkoepelende beleidsuitgangspunt:

*“Behoud en ontwikkeling van de verschillende landschapstypen met de daarbij behorende cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals beschreven in hoofdstuk 3 en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen”.*

Zo gezien is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap.



## 4.2 Kaartbeeld en toelichting



Hierna worden de in de kaart voorkomende gebieden toegelicht:

### 1. OPEN AGRARISCH PRODUCTIEGEBIED

*Hoofdfunctie: agrarisch*

*Beleidsrichting: behouden agrarische productiefunctie;  
beschermen landschapswaarde openheid*

Dit betreft merendeels het agrarisch gebied ten oosten van de A27. De grootschalige openheid van het landschap is hier kenmerkend en moet beschermd worden.

Grondgebonden landbouw is in dit gebied de hoofdfunctie. Dit betekent dat de inrichting van het gebied is en blijft afgestemd op de agrarische randvoorwaarden. Niet-agrarische functies kunnen de agrarische sector beperken en zullen derhalve worden geweerd. Gestreefd wordt om het huidig (agrarisch) gebruik ook in de toekomst mogelijk te laten zijn. Dit betekent dat in ieder geval de bestaande agrarische bedrijven ontwikkelingsruimte krijgen.

Binnen vrijwel de gehele gebiedsbestemming - met uitzondering van de toekomstige waterbergingsgebieden en het waardevolle slagenlandschap - is nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk. Wel dient de vestiging noodzakelijk te zijn vanwege een verplaatsing waarmee een algemeen belang is gediend (bijvoorbeeld de verplaatsing van een bedrijf uit een natuurgebied, opheffen hindersituaties nabij de bebouwde kom).

De agrarische sector doet het in dit gebied goed. Mocht er echter toch sprake zijn van bedrijfsbeëindiging dan kunnen er mogelijkheden geboden worden voor hergebruik, passend binnen het agrarische landschap. Buitengebied gebonden functies zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven kunnen onder voorwaarden in deze zone worden toegelaten. Niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven horen in dit gebied niet thuis. Hergebruik ten behoeve van wonen (al dan niet met een aan huis gebonden beroep) is onder voorwaarden ook mogelijk.

## **2. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE EN RECREATIEVE WAARDE**

*Hoofdfunctie: agrarisch + recreatie*

*Beleidsrichting: behoud agrarische productiefunctie*

*ontwikkeling recreatieve waarden en landschap*

In dit gebied, ten westen van de A27, is het grondgebruik op dit moment weliswaar nog veelal agrarisch, maar er bestaat een sterke behoefte aan nieuwe functies. In dit gebied wordt gestreefd naar het mogelijk maken van recreatief medegebruik, zoals fietsen en wandelen, en potentiële recreatieve (ontwikkelings)mogelijkheden verder te benutten, in combinatie met het behoud van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie. Dit vanwege de directe nabijheid (ontsluiting) van de stad (behoefte aan recreatie, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen) en vanwege de afnemende economische draagkracht van de agrarische sector zo dicht bij stedelijk gebied.

In dit recreatief uitloopegebied wordt daarom gestreefd naar een (beheerste) ontwikkeling van recreatief medegebruik en kleinschalige (verblijfs)recreatieve voorzieningen.



Het versterken van de attractiviteit van het landschap past hier eveneens. Het gebied is van oorsprong landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol, maar staat onder druk. Benutting van het kronkelig verloop van de krekken en oude dijken is een belangrijk uitgangspunt voor het visueel versterken van het historisch patroon in dit gebied. In dit verband moeten de dijken behouden blijven en zou door toevoeging van beplanting de loop van de dijken zichtbaar kunnen blijven en worden gemaakt, terwijl de open ruimte nader geleed wordt.

Uitgangspunt is dat de agrarische functie, als drager van het landschap, haar hoofdfunctie behoudt. Naast recreatieve functies kunnen ook aan het buitengebied gebonden functies zoals agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven in deze zone worden toegelaten. Tot slot passen ook woonfuncties binnen dit landschap. Het aantal agrarische bedrijven is beperkt dus van hergebruik zal slechts sporadisch sprake zijn. De nadruk ligt in dit gebied daarom veel meer op het ontwikkelen van (routegebonden) recreatieve voorzieningen en het versterken van het landschap (onder andere in verband met het zicht op snelweg en industrie).

#### **Zone plassengebied Oosterhoutseweg**

Een deel van het gebied vormt een schakel tussen stad en buitengebied en biedt ruime mogelijkheden voor de stedelijke recreant. Het is de zone waar de meeste (stedelijke) ontwikkelingsvraagstukken liggen. Het gebied zal vooral de recreatieve invulling behouden, waarbij de bestaande voorzieningen verder kunnen worden benut en uitgebouwd. Daarmee wordt het mogelijk de recreatieve opvangcapaciteit van het gebied te vergroten. De overige aanwezige (stedelijke) functies aan de Oosterhoutseweg worden in principe gehandhaafd.

### **3. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE**

*Hoofdfunctie: agrarisch*

*Beleidsrichting: behoud agrarische productiefunctie  
ontwikkelen/ versterken landschapswaarden*

De cultuurhistorische waarde van het agrarisch gebied tussen (en inclusief) de bebouwingslinten van de Lange Broekstraat en de Kerklaan is onmiskenbaar.

Ten zuiden van de A59 ligt het bebouwingslint van de Lange Broekstraat / Bergenstraat en Kerkstraat. Dit is een bijzonder en karakteristiek veenweidegebied met daarin een langgerekte hogere zandopduiking waarop het betreffende lint ligt. De kenmerkende verkaveling is noord-zuid gericht en strekt zich uit vanaf Geertruidenberg tot aan Waalwijk.

Langs het lint komt van oorsprong agrarische bebouwing voor. Deze bebouwing is in de loop der eeuwen steeds meer geïntensiveerd. Ondanks dat vele boerderijen de afgelopen decennia beëindigd zijn kent de Lange Broekstraat nog steeds een agrarisch karakter. De bebouwing is vrijstaand en veelal van cultuurhistorisch belang. De doorzichten zijn kenmerkend.

In het gebied ligt ook het dijklichaam van de Halve Zolen spoorlijn. Deze treinverbinding is van groot belang geweest voor de economische ontwikkeling van het gebied de Langstraat. De agrarische functie is hier de hoofdfunctie waarbij de openheid rondom het dorp Raamsdonk gehandhaafd moet blijven.

Ten noorden van de A59 ligt het historische bebouwingslint van de Kerklaan en het open agrarisch gebied daaromheen. Deze openheid dient behouden te blijven.

De Kerklaan slingert als een ruimtelijk autonoom element door het rationele slagenlandschap. De bebouwing is steeds geplaatst in de richting van het landschap. De oriëntatie van de bebouwing wisselt hierdoor steeds. Soms staat de bebouwing haaks op de Kerklaan, op bepaalde plekken is de bebouwing overhoeks op de Kerklaan georiënteerd. Met name aan de zuidzijde van de Kerklaan bestaat een grote diversiteit aan functies. Aan de noordzijde zijn hoofdzakelijk agrarische functies gevestigd. Dit gebied is in zijn totaliteit ook veel grootschaliger van opzet dan de zuidzijde van de Kerklaan.

Voor de Kerklaan geldt als uitgangspunt dat, om de bestaande doorzichten naar het open agrarisch landschap te behouden, een verdere verdichting door middel van bebouwing niet wordt voorgestaan. Kleinschalige verdichting kan uitsluitend worden toegestaan mits dit leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied (compensatie sloop verouderde gebouwen en ontwikkeling Rood voor Groen). Dit wordt in het kader van de Biovisie voor de Kerklaan nader uitgewerkt. Functioneel blijft de nadruk liggen op de agrarische en de woonfunctie. Daarnaast worden aan het buitengebied gebonden toeristisch-recreatieve-culturele ontwikkelingen wenselijk geacht. Een toeristisch-recreatieve route langs de Kerklaan kan ervoor zorgen dat de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer met elkaar verbonden worden ondanks de barièrewerking van de A27 en de A59.

#### **4. BESTAANDE STEDELIJKE FUNCTIES**

*Hoofdfunctie: kernrandactiviteiten*

*Beleidsrichting: accommoderen stedelijke uitloofuncties*

Dit gebied is te karakteriseren als kernrandzone en is een versnipperd gebied met een diversiteit aan functies. Het gebied accommodeert een

aantal stedelijke uitloofuncties zoals sportvelden en volkstuinen. Daarnaast is er in het gebied een restaurant gevestigd en is er in de beeldbepalende monumentale watertoren (1925) een kunstverkoop en -uitleen gevestigd. Het gebied zal deze invulling behouden,

## **5. WATERPOTENTIEGEBIED**

Het '*waterpotentiegebied*' is één op één overgenomen uit de Paraplunota-zonering "AHS-landschap". Het gebied betreft gronden die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst.

## 5 GEBIEDSBESTEMMINGEN EN REGULINGEN

*In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de gebiedsvisie (hoofdstuk 4) vertaald is in gebiedsbestemmingen en aanduidingen. Tevens wordt de relatie van de gebiedsbestemmingen met het provinciaal ruimtelijk beleid toegelicht.*

*De gebiedsbestemmingen en aanduidingen zijn conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) naamgegeven.*

*De ecologische hoofdstructuur, bestaande percelen natuur en bos zijn bij de aanwijzing van gebiedsbestemmingen in beschouwing genomen.*

*In dit hoofdstuk worden tevens de bij de gebiedsbestemmingen en aanduidingen horende planregelingen toegelicht. Deze planregelingen betreffen aanlegvergunningen waaronder de regeling rond archeologie. Regelingen ten aanzien van detailbestemmingen (zoals landbouw en wonen) worden in hoofdstuk 6 toegelicht. De aspecten water en milieu worden respectievelijk in hoofdstuk 7 en 8 behandeld.*

### 5.1 Vertaling gebiedsvisie in gebiedsbestemmingen

De gebiedsbestemmingen in dit bestemmingsplan betreffen de bestemmingen Agrarisch (A), Agrarisch met Waarden (AW), Natuur (N) en Bos (BO).

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

Zonering paraplu-plan	Subcategorisering paraplu-plan	Vertaling in nieuw bestemmingsplan
GHS-Natuur	Natuurparel	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
GHS-Natuur	Overig bos-natuurgebied	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
GHS-Natuur	Ecologische verbindingzones	Aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' waaraan een algemene wijzigingsbevoegdheid naar Natuur is gekoppeld
GHS-Landbouw	Kwetsbare soorten	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
GHS-Landbouw	Leefgebied struweelvogels	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing

GHS-Landbouw	Natuurontwikkelingsgebied	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
AHS-Landschap	Leefgebied das	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
AHS-Landschap	RNLE-landschapsdeel	Niet in dit bestemmingsplan van toepassing
AHS-Landschap	Waterpotentie-gebied	Agrarisch met Waarden (AW) met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterpotentiegebied';  Agrarisch met Waarden (AW) met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning openheid';  Agrarisch met Waarden (AW) met de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'
AHS-Landbouw		Agrarisch (A) met de nadere aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning openheid';  Agrarisch (A) met de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie'  Agrarisch (A) met de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'

Op een lager schaalniveau dan dat van de provinciale Paraplunota is bij het toekennen van gebiedsbestemmingen rekening gehouden met de ecologische hoofdstructuur, bestaande percelen natuur en bos.

Op navolgende pagina's worden de vier afzonderlijke gebiedsbestemmingen, nader toegelicht: achtereenvolgens Natuur (N), Bos (BO), Agrarisch met Waarden (AW) en Agrarisch (A).

### **Natuur (N)**

Het beleid binnen de bestemming Natuur is zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van de natuurlijke waarden. De bestaande natuurgebieden die als zodanig bestemd waren in het vigerend bestemmingsplan uit 1997 hebben die bestemming behouden. Ook de onderdelen van de ecologische hoofdstructuur die reeds zijn gerealiseerd zijn bestemd als Natuur.

Het beleid voor de bestemming Natuur is gericht op behoud en versterking van de bestaande ecologische en landschappelijk waarden.

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.

#### *Verdere realisatie van de ecologische hoofdstructuur (EHS)*

Daar waar de ecologische hoofdstructuur nog niet is gerealiseerd, kan geen bestemming Natuur van toepassing zijn. Wel moet de realisatie van de EHS en dus de mogelijkheid tot wijziging naar de bestemming Natuur door dit bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt.

De nog te realiseren onderdelen van de EHS in het plangebied betreffen alleen ecologische verbindingzones: smalle natuurlijk ingerichte verbindingen tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur). Ecologische verbindingzones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken. Door de verbindingzones wordt versnippering en isolatie verminderd en kan onderlinge uitwisseling van populaties plaatsvinden, waardoor de stabiliteit wordt vergroot.

Bij de aanleg van ecologische verbindingzones kunnen ook andere belangen gediend zijn. De aanleg van rietland en ondiepten langs meren en rivieren heeft een reinigende werking op het water en voor dijken gaat er een beschermende werking vanuit.

Ecologische verbindingzones kunnen op allerlei wijzen gerealiseerd worden. Het zijn stroken met poelen langs een vaart, brede grasranden langs wegen waar een specifiek maaieregime geldt. Ook zijn er vispassages en wegaanpassingen om risico's voor overstekend wild uit te sluiten. Hierbij speelt mee dat wat voor de ene soort een verbindingzone is, voor de andere soort een barrière kan zijn. De zones moeten dus zodanig worden ingericht dat de doelsoorten waarvoor de verbindingzone is bedoeld er ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het gebruik als ecologische verbindingzone kan ook niet de enige functie van de strook zijn. Veelal blijft (extensief) agrarisch (mede)gebruik mogelijk.

#### *Regeling Ecologische verbindingzones*

De mogelijkheid tot realisatie van een geplande ecologische verbindingzone is in dit bestemmingsplan geregeld middels de 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' die op diverse bestemmingen kan liggen.

De nog te realiseren ecologische verbindingzones zijn op de verbeelding aangegeven met een wijzigingsbevoegdheid naar Natuur aan weerszijden 100 meter van het hart van de zone (dus totaal 200



meter breed voor een EVZ). De wijzigingsbevoegdheid maakt omzetting van de (doorgaans agrarische) bestemming naar de natuurbestemming mogelijk maar kan slechts worden toegepast indien de gronden zijn verworven of op basis van vrijwilligheid.

De wijzigingsbevoegdheid houdt niet in dat alle binnen deze zone gelegen gronden omgezet zullen worden naar natuur. De doelstelling is hierbinnen 2,5 hectare per strekkende kilometer aan natuur te realiseren. Dit komt neer op een uiteindelijke breedte van een ecologische verbindingzone van gemiddeld 25 meter (en dus geen 200 meter). Voor de ruime wijzigingszone van 200 meter is echter gekozen om de realisatie van eventuele “stapstenen” niet bij voorbaat al onmogelijk te maken. De wijzigingszone moet daarom gezien worden als een *zoekzone*. Met de veel bredere stapstenen in de 2,5 hectare per strekkende kilometer verrekend komen de reguliere verbindingzones op een praktische breedte van 10 tot 25 meter (aanzienlijk geringer dan de 200 meter zoekzone).

Overigens wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat de verwerving van gronden voor de ecologische hoofdstructuur altijd op vrijwillige basis geschiedt. 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.

### **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.

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 (bijvoorbeeld schuilhutten).

Dit leidt voor een groot aantal werkzaamheden tot gebruiksverboden en aanlegvergunningen. Het aanlegvergunningstelsel mag geen belemmering vormen voor het normale bos- en natuurbeheer.

### **Agrarisch met Waarden (AW)**

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik die 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 maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden zal middels een aanlegvergunningstelsel en eventuele gebruiksverboden gewaarborgd worden.

In dit bestemmingsplan betreft de bestemming Agrarisch met Waarden de gronden die conform de provinciale AHS-zonering aangeduid zijn als '*waterpotentiegebied*' (een subcategorie van AHS-landschap). Het betreft gronden die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien nu geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst.

### **Agrarisch (A)**

De gronden die deel uitmaken van de door de provincie aangegeven "Agrarische hoofdstructuur" (AHS-landbouw), en 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 het provinciaal ruimtelijke beleid een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw.

## **5.2 Vertaling gebiedsvisie in aanduidingen ("wro-zones")**

De gemeente vindt het wenselijk om van de als Agrarisch (A of AW) bestemde gebieden drie specifieke waarden bescherming te bieden (conform de gebiedsvisie in hoofdstuk 4). Deze specifieke waarden sluiten tevens aan op de vigerende bestemmingsplannen.

De aanduidingen zijn technisch gezien, in termen van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008, vormgegeven als 'wro-zones'. Dit maakt namelijk een duidelijk analoog kaartbeeld mogelijk.

Het betreft de volgende drie waarden (alle drie komen voor in de bestemming Agrarisch, in de bestemming Agrarisch met Waarden komen alleen de eerste twee voor):

- *Openheid*. Het beleid in de open komgebieden is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten. De planologische bescherming hiervan is geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning openheid'.

- *Landschap en cultuurhistorie.* Bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de kenmerkende verkavelingsvorm is het belangrijkste doel. Concreet gaat het dan om het behouden van het rationele slagenlandschap en doorzichten op achterliggende open agrarisch landschap. Het voorkomen van verdichting is daarom noodzakelijk. Deze doelen worden planologisch geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.
- *Landschap en recreatie.* Doel is bescherming van landschapswaarden in de vorm van openheid, kleinschalig reliëf en beplantingselementen, waarbij de agrarische productiefunctie behouden blijft. Daarnaast is het visueel versterken van het historische patroon, o.a. bestaande uit kreken en oude dijken van belang. Derhalve is behoud bestaande dijken gewenst, evenals toevoeging van beplanting langs de dijken. Ontwikkeling van recreatief medegebruik en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt nagestreefd. Deze doelstellingen worden planologisch geregeld middels de 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en recreatie'.

### 5.3 Aanlegvergunningen

De opgenomen gebiedsbestemmingen en nadere aanduidingen (vormgegeven als wro-zones) 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.

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. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;

### 5.3.1 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.

### 5.3.2 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 betekent dit dat een aanlegvergunning gevraagd wordt voor bepaalde werkzaamheden in bepaalde gebieden. Het navolgend schema vat het aanlegvergunningstelsel samen. Hierbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar de regels, waarin toetsingscriteria en eventuele uitzonderingen zijn opgenomen.

<b>GRONDEN</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	<b>f</b>	<b>g</b>	<b>h</b>	<b>i</b>	<b>j</b>	<b>k</b>	<b>l</b>
<b>Bestemmingen:</b>												
Bestemming Natuur	zie b	+	+	x	o		+	+	o	o	o	o
Bestemming A (buiten bouwblok)	+		+									x
Bestemming AW (buiten bouwblok)	+		+									x
<b>Aanduidingen (aanvullend op A en AW):</b>												
'wro-zone – aanlegvergunning openheid'	*		*			+					+	x
'wro-zone – aanlegvergunning landschap en recreatie'	*		*				+	+	+			x
'wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'	zie b	+	*	+		+	+		+	+	+	x

- a. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;
- d. het dempen van poelen, sloten en greppels;
- e. het omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland;
- 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
- i. het diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm
- j. aanleggen lage tijdelijke TOV (<1,5m, zoals insectengaas, afdekfolie en lage tunnels)
- k. aanleggen hoge tijdelijke TOV (<2,5m, zoals wandelkappen, schaduwhallen) en overige TOV (<3,5m: hagelnetten, boomteelthekken, vraatnetten)
- l. aanbrengen permanente TOV

**Toelichting:**

leeg vakje = werkzaamheid bij recht toegestaan  
+ = aanlegvergunning van toepassing;  
x = verbod;  
o = niet passend binnen bestemming (=niet van toepassing)  
++ = alleen na bouwblokvergroting op het vergrootte gedeelte  
\* = zie voor regeling de bestemming A of AW

NB. een bestemming kan samenvallen met één of meerdere dubbelbestemming(en) en/of aanduiding(en) en leiden tot eis van aanlegvergunning of verbod

## 5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied 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.

### 5.4.1 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. Het betreft in het plangebied twee terreinen met de overblijfselen van het voormalige Kartuizerklooster of “Hollandse Huis” dat van 1336 tot 1573 heeft bestaan. Deze monumenten zijn voor de herkenbaarheid aangeduid op de kaart middels 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. Omdat het gehele terrein van de dubbelbestemming een Rijksmonument is, is het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) het bevoegd gezag. De regeling voor de dubbelbestemming is daarom dusdanig geredigeerd dat, indien voor het gebied een vergunningaanvraag wordt ingediend bij het college van burgemeester & wethouders, deze de aanvraag na ontvangst dienen door te zenden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst beslist vervolgens namens de Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap omtrent een dergelijke aanvraag.

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. Alleen enkele percelen langs de Kerklaan en Achterste Dijk – hebben vanwege hun bodemgesteldheid en relatief weinig verstoord landschap - een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde.

De gemeente kiest er vooralsnog voor om alleen archeologiebeschermende bestemmingsplanvoorschriften op te nemen voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde:

- vanwege planschaderisico's van dergelijke voorschriften onder de huidige wetgeving
- vanwege de landelijke onduidelijkheid omtrent de omvang van deze risico's en



- mede in relatie hiermee vanwege de belangen van de gemeente en van de burger om gevrijwaard te zijn van een onevenredig hoge financiële belasting als uitvloeisel van een bestemmingsplanmatige bescherming van archeologie.

In het onderhavige plangebied zijn geen gebieden aanwezig met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde volgens genoemde beleidsuitgangspunten.

#### 5.4.2 *Belvédèregebied Langstraat*

In de (nationale) Nota Belvédère is het Rijksbeleid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting.

Het gemeentelijk grondgebied oostelijk van de A27, Bergsche Maas en Donge ligt in het gebied “Langstraat”. Dit cultuurlandschap is van monumentale waarde en is daarom opgenomen als “Belvédèregebied” in de Nota Belvédère (1999). Het gebied Langstraat ligt op de overgang van zand naar klei, die de “Naad van Brabant” wordt genoemd. Dit gebied ligt tussen Waalwijk en Waspik.

Delen van de Langstraat zijn onttrokken aan de landbouw en als natuurgebied in beheer bij Staatsbosbeheer. Andere delen van de Langstraat staan, zoals de meeste gebieden in Nederland, onder invloed van allerlei economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Door de bijzondere kwaliteit en samenstelling van het kwelwater dat hier op “de Naad” uit de grond treedt en de verschillende bodemtypen die hier bij elkaar komen, is hier een zeer bijzondere plantengroei aanwezig. Hierdoor is ook een rijk vogel- en dierenleven ontstaan. Delen van dit gebied zijn als Hoofd Structuur (EHS) gebied aangewezen en vallen onder de “Europese habitatrictlijnen. Dit laatste is niet het geval in de gemeente Geertruidenberg. In de gemeente is het kenmerkende van de Langstraat het slagenlandschap met zijn lange smalle percelen omzoomd door elzenheggen. Karakteristiek aan het slagenlandschap zijn ook de afwisseling van openheid en historische lintbebouwing. Opgenomen regelingen in het bestemmingsplan (zoals de aanduidingen gericht op openheid en landschap en cultuurhistorie) dienen ter bescherming van deze waarden.

#### 5.4.3 *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 3.4.2) omschreven cultuurhistorische landschapswaarden worden beschermd middels het aanlegvergunningstelsel waarin aandacht is voor het verkavelingspatroon en kleinschalig reliëf. 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).

Tevens worden in regelingen ten aanzien van situering van bebouwing en nevenactiviteiten (historische) zichtrelaties beschermd.

#### 5.4.4 Cultuurhistorische gebouwen en objecten

In het buitengebied komen op verschillende plaatsen bijzondere gebouwen, zoals boerderijen, woonhuizen en kerken voor. De belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle panden en objecten zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast is een aantal panden aangewezen als gemeentelijke monument. Tot slot liggen er verspreid in het gebied beeldbepalende panden, die geen monumentale status hebben maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Ook deze panden zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenverordening.

In het buitengebied van Geertruidenberg bevinden zich de volgende Rijksmonumenten:

Bergenstraat	29	Raamsdonk
Kerkstraat	41	Raamsdonk
Korte Broekstraat	2	Raamsdonk
Korte Broekstraat	3	Raamsdonk
Korte Broekstraat	5	Raamsdonk
Korte Broekstraat	9	Raamsdonk
Lange Broekstraat	29	Raamsdonk
Oosterhoutseweg	18	Raamsdonksveer
Schansstraat	32	Raamsdonk
Schansstraat	34	Raamsdonk

Daarnaast bevinden zich in het buitengebied gemeentelijke monumenten,

te weten:

Bergenstraat	31	Raamsdonk
het Gat	3	Raamsdonksveer
Lange Broekstraat	1	Raamsdonk
Lange Broekstraat	2A	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	32	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	38	Raamsdonk
Oosterhoutseweg	79	Raamsdonksveer

De beeldbepalende panden, die niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst zijn opgenomen, zijn:

Luiten Ambachtstraat	2	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	21	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	24	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	28	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	29	Raamsdonk
Luiten Ambachtstraat	43	Raamsdonk
Oosterhoutseweg	81	Raamsdonksveer
Oosterhoutseweg	83	Raamsdonksveer
Oosterhoutseweg	85	Raamsdonksveer
Schansstraat	36	Raamsdonk

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.

## 5.5 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:

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. 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.

### **6. Ontheffingsaanvraag**

Vraag ontheffing aan via LASER

### **Overige 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 deze 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 DETAILBESTEMMINGEN

*In dit hoofdstuk worden de detailbestemmingen toegelicht. De detailbestemmingen en aanduidingen zijn conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) naamgegeven. De detailbestemmingen betreffen onder meer de landbouw, wonen, recreatie en bedrijvigheid.*

*Bij de uitwerking van het beleid is het provinciaal beleidskader veelal uitgangspunt, aangevuld naar feitelijke situatie en specifieke wensen van de gemeente.*

### 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 productiegerichte paardenhouderij, boomteelt en sierteelt.

Onderscheid wordt gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn de agrarische bedrijven die voor hun productie afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf. Onder grondgebonden bedrijven vallen akkerbouwbedrijven, melkveehouderijen en paardenhouderijen, mits deze 'productiegericht' zijn. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden. Dit zijn bijvoorbeeld intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals een champignonkwekerij of vis- of wormenkwekerij. De intensieve veehouderijen, solitaire glastuinbouwbedrijven, gemengde bedrijven (agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak) zijn apart aangeduid. Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf anders dan intensieve veehouderij of glastuinbouw is in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Dergelijke bedrijven zijn in het buitengebied van Geertruidenberg ook niet aanwezig.

Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. 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. Dit is als zodanig in de regels opgenomen. Op dit moment zijn er geen productiegerichte paardenhouderijen in het plangebied aanwezig. Om te kunnen toetsen of daadwerkelijk sprake is van productiegerichte paardenhouderij wordt dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. De paardenhouderij zal dan met een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. Gebruiksgerichte paardenhouderijen waaronder maneges zijn geschaard onder de bestemming Sport.

Het houden van dieren in kennels of dierenasiel is geen agrarische activiteit omdat de aard van deze bedrijvigheid niet op productie gericht is en daarom niet valt onder de definitie van agrarische bedrijvigheid.

## **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.

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.

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 is onderscheid gemaakt in:

- grondgebonden agrarische bedrijven zijnde veehouderijen;
- grondgebonden agrarische bedrijven zijnde niet veehouderijen;
- productiegerichte paardenhouderijen;



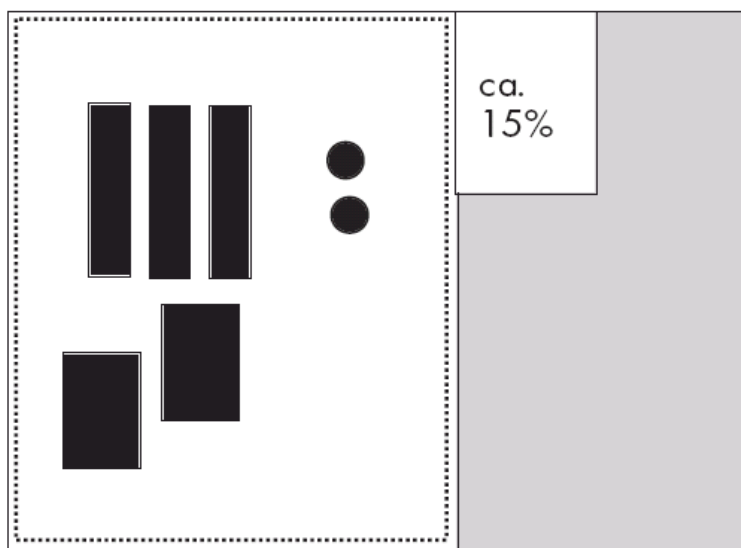
- niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van intensieve veehouderijbedrijven;
- overige niet-grondgebonden bedrijven (bijvoorbeeld champignonteeltbedrijf en wormenkwekerij) (overigens komen dit type agrarisch bedrijf niet voor binnen de gemeente);
- glastuinbouwbedrijven;
- gemengde bedrijven.

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 zijn bekeken. De exacte omvang van de agrarische bouwblokken is afgestemd op:

- de bestaande rechten (het bouwblok in het geldende bestemmingsplan);
- 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;
- het provinciaal uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik;
- als daaraan behoefte bestond, werd één en ander besproken in een zogenaamd bouwblokgesprek.
- eventueel verleende vrijstellingen voor vergroting van het bouwvlak.



*Schematische weergave 'bouwblok op maat', bestaande uit een fictieve begrenzing om de bestaande verharding, bebouwing en voorzieningen + 15% uitbreidingsruimte*

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 en vormverandering van bouwblokken**

Omdat de vastgestelde bouwkaavel (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. Het meest actuele provinciale beleid fungeert hiervoor als beleidskader.

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.

#### **Grondgebonden agrarische bedrijven**

Bouwblokken van grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief productiegerichte paardenhouderijen en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak) kunnen onder voorwaarden (via wijziging) vergroot worden. De maximale omvang die een bouwblok kan krijgen bedraagt 2 hectare (inclusief permanente teeltondersteunende voorzieningen) in de bestemming Agrarisch, waarbij voor de groei van 1,5 hectare naar 2 hectare advies dient te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

In de bestemming Agrarisch met waarden mogen grondgebonden bedrijven hun bouwblok uitbreiden met maximaal 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn, dit conform het provinciale beleid voor AHS-Landschap.

Voor grondgebonden veehouderijen dient bij vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak specifiek rekening te worden gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hierop mogen geen significant negatieve effecten optreden. Deze voorwaarde is onderbouwd in de Plan-MER.

### **Glastuinbouw**

Glastuinbouw komt slechts sporadisch voor in het buitengebied. De bestaande glastuinbouwbedrijven hebben een bouwblok "op maat". Voor glastuinbouwbedrijven is onder voorwaarden (via wijziging) vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd.

Binnen de gemeente is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven uitgesloten.

### **Intensieve veehouderijbedrijven**

Op grond van nieuw provinciaal beleid (in gang gezet met voorbereidingsbesluit d.d. 19-03-2010) is de maximum omvang van bouwblokken van intensieve veehouderijen 1,5 hectare (inclusief 10% groen). Van gebouwen waarin dieren worden gehouden mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

Binnen het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is bepaald dat in de extensiveringsgebieden bestaande rechten van intensieve veehouderijbedrijven niet ingeperkt worden. Binnen de gemeente Geertruidenberg is echter geen sprake van intensieve veehouderijen binnen deze zones. Op grond van het Gebiedsplan wordt het overige agrarische gebied in de gemeente (buiten het extensiveringsgebied) aangemerkt als verwevingsgebied. Voor de intensieve veehouderijen in dit verwevingsgebied zijn de vigerende bouwblokken overgenomen, inclusief eventueel verleende vrijstellingen voor vergroting van het bouwvlak.

Bedrijven die nog geen omvang 1,5 hectare bezitten en willen uitbreiden tot 1,5 hectare, dienen een duurzaamheidstoets te doorlopen. Vanwege de complexiteit van deze procedure is deze niet opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit is alleen mogelijk via een afzonderlijke juridisch - planologische procedure (projectbesluit of bestemmingsplan) waarbij dient te worden onderbouwd dat sprake is van een duurzame locatie. Alle uitbreidingen van intensieve veehouderij, evenals alle vormen van mega-intensieve veehouderij, worden zodoende in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Vormverandering van het bouwblok van intensieve veehouderijen (van maximaal 1,5 hectare) is mogelijk via wijziging. Hierbij wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hierop mogen geen significant negatieve effecten optreden. Deze voorwaarde is onderbouwd in de Plan-MER.

### **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 niet toegestaan.

### **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 - dat uitbreiding van het agrarisch bouwblok van deze bedrijven niet is toegestaan.

### **Schapen- en geitenhouderijen**

Voor geitenhouderijen is tot 1 juni 2012 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan.

### **Paardenhouderijen**

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

In het algemeen wordt uitgegaan van een bedrijfsmatige paardenhouderij wanneer meer dan 8 paarden worden gehouden. Daaronder wordt gesproken van hobbymatig gebruik.

Het aantal paarden is echter niet enkel leidend bij de bepaling of een paardenhouderij bedrijfsmatig is of niet, ook verdiensten, de melding bij de Kamer van Koophandel, reclameactiviteiten etc. spelen daarbij een rol.

Productiegerichte paardenhouderijen, worden beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor deze bedrijven gelden de volgende 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 m<sup>2</sup> 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 (maneges) met een grote verkeersaantrekkende werking (moeten) vallen onder de bestemming Sport. Hervestiging danwel omschakeling naar deze vorm van paardenhouderijen is enkel mogelijk in de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie'.

#### *Algemene aandachtspunten bij uitbreiding van bouwblokken*

Bij uitbreidingen geldt altijd de verplichting van een goede landschappelijke inpassing door middel van -bij voorkeur- een beplantingsstrook die voornamelijk uit streekeigen soorten bestaat, waarbij een groenstrook met een breedte van 2 tot 5 m daadwerkelijk betekenis heeft.

In en nabij de 'wro-zone – wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' (provinciale zonerings: GHS-natuur, subzone ecologische verbindingzone) mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid (uiteraard binnen de regels van de bestemming A of AW), mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat.

## **6.4 Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling van agrarische bedrijven**

### *6.4.1 Nieuwvestiging*

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwblok gerealiseerd wordt. Nieuwvestiging van agrarische

bedrijven (grondgebonden agrarische bedrijven en overig niet grondgebonden) is binnen de bestemming Agrarisch via wijziging toegestaan indien het gaat om de verplaatsing van een bedrijf dat op de huidige locatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief (meer) heeft. 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 mogelijk is, indien met de verplaatsing een algemeen belang is gediend 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. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toegestaan.

Binnen de gemeente is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven uitgesloten.

#### *6.4.2 Omschakeling en hervestiging*

Binnen de bestemming Agrarisch (A) (overeenkomend met de AHS-landbouw) en bestemming Agrarisch met Waarden (AW) (overeenkomend met de provinciale AHS-landschap) kunnen agrarische bedrijven omschakelen naar elke agrarische bedrijfsvorm, behalve intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast geldt dat grondgebonden bedrijven (niet zijnde veehouderijen) die willen omschakelen naar een grondgebonden veehouderij, een wijzigingsprocedure dienen te doorlopen waarbij zal moeten blijken of de omschakeling geen significant negatieve effecten zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Deze procedure is verantwoord in de Plan-MER.

Er worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor omschakeling naar een intensieve veehouderij.

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 hectare in de bestemming Agrarisch en maximaal 1,5 ha in de bestemming Agrarisch met Waarden.



## 6.5 Teeltondersteunende voorzieningen en kassen

### 6.5.1 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 *Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen (TOV)* uit 2007 aanvullend beleid geformuleerd. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in tijdelijkheid en hoogte van de ondersteunende voorzieningen.

In dit bestemmingsplan is aangesloten op het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen.

Op gemeentelijk niveau is daarbij een afweging plaats gemaakt of de lokaal aanwezige waarden niet in het gedrang komen bij een tijdelijke voorziening (in de beleidsnota TOV is opgenomen dat in Agrarisch gebied zonder meerwaarden tijdelijke voorzieningen in principe overal buiten het bouwvlak zijn toegestaan zonder aanlegvergunning, tenzij de gemeente dit anders wil reguleren).

De linten van de kern Raamsdonk kenmerken zich door de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren, de lintbebouwing en de karakteristieke openheid. Ook het agrarisch productiegebied ten noorden van het lint van Raamsdonk kenmerkt zich door openheid. In het bestemmingsplan zijn dergelijke 'lokale' waarden qua systematiek geregeld in 'wro-zones', terwijl de op provinciaal niveau benoemde waarden zijn onderscheiden middels de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden.

Om een goede afweging te kunnen maken of het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de aanwezige waarden, is een stelsel van aanlegvergunningen (in geval van aanleggen) en ontheffingen (in geval van bouwen) opgenomen in het bestemmingsplan, waarin gedifferentieerd is naar waarden en aard van de voorzieningen. Daarbij moet aangetoond worden dat het oprichten van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen geen onevenredige effecten heeft op aanwezige natuur- en landschapswaarden. Voor gebieden waar te verwachten is dat elke aanvraag voor (met name lage tijdelijke) TOV zal worden goedgekeurd, zijn de voorzieningen bij recht toegestaan. In de tabel in paragraaf 5.3 is aangegeven hoe met tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen wordt omgegaan. De exacte regeling

is opgenomen in de regels. Ontheffingen zijn van toepassing indien aanleggen niet van toepassing is op de teeltondersteunende voorzieningen, maar deze bouwwerken betreffen.

#### 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 omdat het om permanente voorzieningen gaat, die vaak niet grondgebonden zijn, zijn teeltondersteunende kassen alleen toegestaan op het bouwblok. Als het bouwblok echter te klein is om de voorzieningen te realiseren kan een vergroting van het bouwblok plaatsvinden onder de voorwaarden voor uitbreiding van bouwblokken zoals toegelicht in paragraaf 6.3. Een differentiatievlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen acht de gemeente niet noodzakelijk.

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.

Lage evenals hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen (< 1,5 m, zoals insectengaas, afdekfolie en lage tunnels) worden bij recht toegestaan in het gebied met de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'landschap en recreatie'.

In het waterpotentiegebied in de bestemming Agrarisch met waarden zijn hoge en lage tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen niet aanlegvergunningplichtig. De aanduiding waterpotentiegebied is bedoeld om eventuele natuurontwikkeling in de verre toekomst niet onmogelijk te maken. Teeltondersteunende voorzieningen hebben geen invloed op deze beleidsdoelstelling en kunnen dus rechtstreeks worden toegestaan tenzij andere waarden bepalen dat een aanlegvergunning of ontheffing nodig is. Dit kunnen de waarden (aanduidingen) 'openheid' en 'landschap en cultuurhistorie' zijn.

Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden met aanduidingen 'openheid' zijn hoge tijdelijke TOV aanlegvergunningplichtig. Binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden met aanduiding 'landschap en cultuurhistorie' zijn zowel hoge als lage tijdelijke TOV aanlegvergunningplichtig.

#### Overige TOV

Onder overige teeltondersteunende voorzieningen worden verstaan: vraatnetten, boomteeltnetten en hagelnetten. De maximale hoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen is 3,5 meter. De ondersteunende constructie kan permanent blijven staan, dus valt niet onder de 'tijdelijkheid' van de teeltondersteunende voorziening.

#### *6.5.2 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 zijn toegestaan binnen de bestemmingen Agrarisch (AHS-landbouw) en Agrarisch met waarden (AHS-landschap)..Op het bouwblok van agrarische bedrijven is 1000 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunend glas bij recht toegestaan. Via een nadere afweging kan dit oppervlak stapsgewijs vergroot worden tot 2000 m<sup>2</sup> (binnenplanse ontheffing) en tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> (wijziging). In de overige gebiedsbestemmingen zijn teeltondersteunende kassen uitgesloten. Gelet op de landschappelijke impact van kassen op het landschap is voor deze stapsgewijze regeling - die strenger is dan het provinciale beleid, welk bij recht 5000 m<sup>2</sup> 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 ordeningsprocedure 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 worden dan ook positief bestemd. De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m<sup>3</sup> (exclusief kelder), tenzij de woning al een grotere omvang heeft.

Uit inventarisatie is gebleken dat alle agrarische bedrijven reeds een (eerste) bedrijfswoning hebben. Een tweede agrarische bedrijfswoning is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

### *Afgesplitste eerste en/of tweede agrarische bedrijfswoningen*

In geval van een (legale, dus middels een procedure tot stand gekomen) 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.

Bij illegale afsplitsing krijgt de woning een agrarische bestemming.

## **6.8 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders**

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt een regeling (ontheffing) 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 piekperioden 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 streekeigen producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

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

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is in beginsel op alle agrarische bouwblokken binnen de bestaande bebouwing 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 binnenplanse ontheffing. Uitbreiding van het agrarisch bouwblok ten behoeve nevenactiviteiten wordt in beginsel niet toegestaan omdat dit indruist tegen de principes van zuinig ruimtegebruik. Voor activiteiten met een mogelijk grote ruimtelijke impact (bijvoorbeeld mestverwerkings- en biovergistingsinstallaties) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- Het verwerken en “aan huis” verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen, direct daaraan gerelateerde producten (branche gerichte producten) of van

streekproducten<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> per bedrijf.

- Recreatieve nevenfuncties en zorgverlenende activiteiten (via een ontheffing) onder de voorwaarde dat de activiteiten kleinschalig blijven (500 m<sup>2</sup> respectievelijk 250 m<sup>2</sup>) en niet het hoofdkomen vormen. Vakantieappartementen zijn toegestaan tot een maximum van vijf per bedrijf, bed & breakfast tot een maximum van 10 bedden. Kleinschalig kamperen wordt als nevenactiviteit toegestaan tot maximaal 20 kampeermiddelen. Voor kleinschalige ondersteunende horeca geldt bij recreatieve nevenfuncties een maximale bedrijfsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, waarvan 30 m<sup>2</sup> inpandig en 70 m<sup>2</sup> in de buitenlucht.
- Agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven zijn via een ontheffing 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. Deze activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing; nieuwbouw of uitbreiding ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. Daarnaast dient (naast andere voorwaarden) de verkeerssituatie berekend te zijn op deze nevenfuncties, die vaak gepaard gaan met zwaar landbouwverkeer.
- Statische opslag: deze activiteit wordt (bij recht) gebonden aan een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>. Het realiseren van grotere oppervlaktes is gekoppeld aan een ontheffing / wijzigingsprocedure. Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten.

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 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van de betreffende activiteit, met

---

<sup>4</sup> Dit betreft producten waarvan de grondstoffen afkomstig zijn uit de streek, waar tevens verwerking van de grondstoffen plaats vindt. De door het ministerie van LNV erkende stichting Streekeigen Producten Nederland (SPN) kan als landelijke keurmerkorganisatie helpen bepalen wat een streekproduct is en wat niet .



uitzondering van dagrecreatieve nevenactiviteiten, die tot een omvang van 500 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Er mogen meerdere nevenactiviteiten per locatie worden uitgeoefend, mits de totale omvang niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt<sup>5</sup>. 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 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

---

<sup>5</sup> Bij berekening van de totale omvang van de niet-agrarische nevenactiviteiten behoeft eventueel aanwezige statische opslag niet te worden meegerekend.

bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden is met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' hergebruik van VAB's voor de volgende vormen van bedrijvigheid toegestaan.

#### *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 Paraplunota, 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.

Deze voorzieningen zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met een aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie' en 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.

#### *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 aard<sup>6</sup>;
- Een maximaal vloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen per bouwblok;
- Geen buitenopslag;
- Geen detailhandel;
- Overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt.

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

---

<sup>6</sup> 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.

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 of Agrarisch met Waarden. 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 of Agrarisch met Waarden. 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.

Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven kunnen zich niet vestigen 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

en de regeling Beëindiging veehouderijtakken (RBV)

*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 bebouwingsconcentratie Kerklaan en het bestaand stedelijk gebied<sup>7</sup> (samengevat in de 'wro-zone – wijzigingsgebied bedrijf') 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 m<sup>2</sup>;
- overtollige gebouwen moeten worden gesloopt, tenzij het waardevolle bebouwing is;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze functies zijn enkel toegestaan binnen de gebieden met een aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie' en 'wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'.

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

---

<sup>7</sup> conform Verordening ruimte fase 1

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 m<sup>2</sup> bij recht is toegestaan.

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.

## **6.11 Wonen**

*De Paraplunota ruimtelijke ordening geeft een strak kader voor het aantal, de omvang en de uitbreidingsmogelijkheden van burgerwoningen in het buitengebied. Dit kader vormt ook het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Waar het gaat om de toegestane omvang van de woningen in de buitenlinten wordt afgeweken van het provinciale beleid.*

### *6.11.1 Bestaande burgerwoningen*

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, zoals de Kerklaan, de Lange Broekstraat en de Luiten Ambachtstraat. Vaak bevinden zich tussen de burgerwoningen of in de directe omgeving daarvan nog verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De bestaande woningen in het buitengebied worden positief bestemd middels een bestemmingsvlak. Hierin zijn zowel voor- als achtertuin (indien aanwezig) opgenomen. Er is een differentiatie gehanteerd van bouwzones: per bestemmingsvlak Wonen zijn het bouwvlak van het hoofdgebouw en het bouwvlak van het bijgebouw(en) op de verbeelding aangegeven.

Bij de maatvoering van de woningen wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen die in (het bestemmingsplan voor de) buitenlinten liggen en de woningen in het overige deel van het buitengebied. Voor de maatvoering van de woningen in de buitenlinten geldt dat de maximale inhoud 750 m<sup>3</sup> mag zijn, conform het oude bestemmingsplan voor de

buitenlinten. Omdat deze linten in het provinciale beleid (Uitwerkingsplan) zijn aangewezen als stedelijk gebied is hier gekozen voor een ruimere regeling dan de Paraplunota toelaat. In het overige deel van het buitengebied is - conform de Paraplunota - de toegestane omvang van woningen maximaal 600 m<sup>3</sup>. Voor de verbeelding geldt dat de woningen die gelimiteerd zijn op 600 m<sup>3</sup> aangeduid op de verbeelding. De overige (het merendeel) zijn niet aangeduid. Voor deze woningen geldt 750 m<sup>3</sup>.

Verder geldt ten aanzien van alle woningen:

- De bestemmingsvlakken van de woningen zijn toegekend conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond.
- Herbouw van woningen op een andere locatie is alleen toegestaan als dit tot een duidelijke ruimtelijke verbetering leidt (sloop overtollige bijgebouwen, verminderde oppervlakte bebouwing, nabij een andere woning, passende vormgeving) en niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven.
- Bij de sloop van bebouwing kan middels een sloopbonus regeling de bestaande woning worden uitgebreid: per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt.

#### *6.11.2 Uitbreiding van woningen*

Uit het oogpunt van goede volkshuisvesting is uitbreiding van burgerwoningen via ontheffing toegestaan. Bij de maximale inhoudsmaten worden ondergrondse ruimten niet 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 6.14.

#### *6.11.3 Bijgebouwen*

Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen. De maximale maatvoering daarbij is 80 m<sup>2</sup>. Qua functie dient het bijgebouw te passen bij de bestemming. Vrijstaande bijgebouwen zijn aangeduid op de verbeelding en uitsluitend ter plaatse van die aanduiding en binnen het bouwvlak toegestaan.

Ook voor bijgebouwen geldt een sloopbonus regeling. Bij sloop van voormalige agrarische bijgebouwen mag 25% worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.



#### 6.11.4 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 en/of in geval het bebouwingslint van de Kerklaan<sup>8</sup>. In het bestemmingsplan worden hiervoor geen mogelijkheden geboden. Dit geldt ook voor het realiseren van landgoederen.

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.

#### 6.11.5 Niet-woonfuncties aan huis

Binnen de woonfunctie bestaat ruimte voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep.

Uitgangspunt bij aan huis gebonden beroepen (bijvoorbeeld een éénmans-assurantiekantoor of juridische praktijkruimte) is dat deze is toegestaan als wonen de hoofdfunctie blijft.

##### **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.

Publieksaantrekkende beroepsactiviteiten 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.

<sup>8</sup> In het kader van het beleid Buitengebied in Ontwikkeling wordt voor de Kerklaan een visie bebouwingsconcentratie opgesteld die onder zeer strenge voorwaarden (waaronder een financiële tegenprestatie) ruimte kan bieden voor het incidenteel realiseren van nieuwe woningen. Het benutten van deze mogelijkheden dient plaats te vinden via een afzonderlijke planologische procedure.

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 de voorwaarden zoals in de regels bij de bestemming Wonen onder 'Aan huis verbonden beroep' zijn omschreven.

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar geen publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De toegestane niet-publieksgerichte beroepsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfscategorie 1, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen (een bijlage bij de regels). Deze zogenaamde bedrijvenlijst is aangepast op in het buitengebied gewenste bedrijven.

Met de voorgaande regeling wordt beoogd dat het laagdrempelig is om aan huis 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 bedoeld als 'opstapmogelijkheid' voor jonge bedrijven of zeer kleinschalige bedrijven.

#### *6.11.6 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 twee per gebouw).

#### *6.11.7 Paardenbakken*

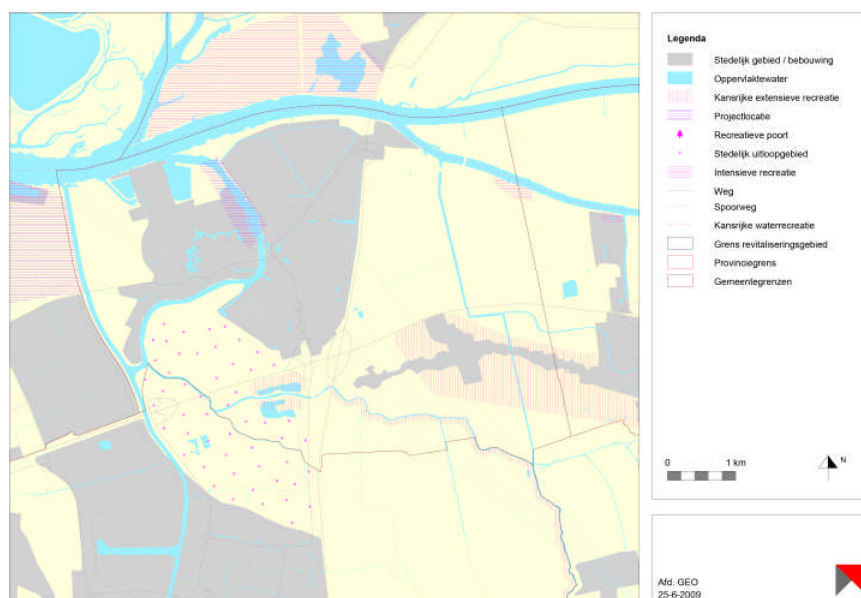
De toename van het aantal vrijkomende boerderijen, tezamen met de toegenomen belangstelling voor het (hobbymatig) houden van paarden heeft geleid tot een toenemende vraag naar paardenbakken. Omdat deze een behoorlijke ruimtelijke impact kunnen hebben wordt hiervoor een specifieke regeling opgenomen. Op grond hiervan is het mogelijk - na een nadere afweging (binnenplanse ontheffing) - op erven van burgerwoningen en op agrarische bouwblokken een paardenbak op te richten. Daarbij geldt een aantal voorwaarden ter bescherming van het landschap, het bebouwingsbeeld en nabijgelegen woningen. Op overige agrarische gronden wordt de aanleg van paardenbakken uitgesloten.

Paardenbakken, inclusief bijbehorende bouwwerken, dienen altijd binnen het bestemmingsvlak Wonen te worden opgericht. Deze worden uitsluitend via ontheffing mogelijk gemaakt. De omvang van een paardenbak mag maximaal 800 m<sup>2</sup> bedragen (20 bij 40 meter). Lichtmasten zijn niet toegestaan omdat dit leidt tot lichthinder, tenzij het bestaande lichtmasten betreft.

Bestaande paardenbakken zijn bij recht toegestaan met de bestaande omvang als maximum.

### **6.12 Recreatie**

Er bestaat behoefte aan nieuwe (kleinschalige) recreatieve voorzieningen en het verbeteren van de relatie met omliggende recreatiegebieden. Recreatie en toerisme kunnen als nieuwe economische drager van het landelijk gebied bijdragen aan een duurzame exploitatiebasis voor agrarische bedrijven en het behoud van het agrarische cultuurlandschap. In het verlengde hiervan geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan om ruimte te bieden aan passende kleinschalige verblijfsmogelijkheden en de uitbreiding van routenetwerken.



### 6.12.1 Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied

In de gebieden rondom Raamsdonk 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).

Nieuwe kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is in kansrijk extensief recreatief gebied mogelijk, zoals bijvoorbeeld een boerderijwinkler 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.

### 6.12.2 Bestaande dag- en verblijfsrecreatieve locaties

In het buitengebied komt een aantal recreatiebedrijven voor. De aard van deze bedrijven loopt uiteen. Het streven is gericht om de bestaande recreatiebedrijven te behouden. Deze krijgen dan ook een positieve bestemming. Hierbij geldt in principe het uitgangspunt, dat de geldende rechten van deze bedrijven worden overgenomen. Gezien de huidige omvang van de bedrijven biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor de fysieke uitbreiding van deze bedrijven. Wel bestaat binnen de bestaande grenzen ruimte voor intensivering en/of kwaliteitsverbetering. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt uitgesloten.

Bestaande dagrecreatieve voorzieningen, zijn als zodanig op de verbeelding 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 verbeelding.

### *6.12.3 Nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen*

Marktontwikkelingen bieden kansen om te kunnen profiteren van de groei van het toerisme en de recreatie. Met name de aandacht voor de waterrecreatie, het cultuurtoerisme en in mindere mate, de routegebonden recreatie bieden aanknopingspunten en kansen ter verbetering en versterking van het toeristisch-recreatief product. Dit vanwege de situering van de gemeente Geertruidenberg aan de Bergse Maas, de Donge, het Oude Maasje en de ligging nabij de Biesbosch, het aanwezige aanbod van monumenten, de vestingwerken en de ligging in het open polderlandschap.

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

De gemeente wil geen ruimte bieden aan nieuwe grootschalige (verblijfs)recreatieve voorzieningen met een hoge bezoekenintensiteit. De ruimtelijke impact van dergelijke bedrijven is hiervoor te groot. Wel geldt als uitgangspunt dat overal voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik mogen worden opgericht. Daarnaast bestaan mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten bij en recreatief hergebruik van (vrijkomende) agrarische bebouwing.

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 20 en het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot en met 31 oktober.

Kleinschalig kamperen is als neventak voor agrarische bedrijven in het gehele buitengebied, onder de voorwaarden genoemd in de ontheffing, toegestaan. Na beëindiging van de agrarische activiteiten als hoofdactiviteit kan de minicamping in dezelfde omvang worden voortgezet.

Kleinschalig kamperen is eveneens via ontheffing toegestaan bij burgerwoningen (binnen het bestemmingsvlak Wonen) maar enkel in het gebied dat is aangeduid met de 'wro-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie'. Het bestemmingsvlak Wonen moet dan wel minimaal 3000 m<sup>2</sup> groot zijn en de minicamping wordt achter de woning gesitueerd teneinde zichtrelaties met het omliggende (cultuurhistorisch waardevolle) landschap zoveel mogelijk te behouden.

### *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 (zowel voor bestemming Wonen als voor de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met Waarden) worden in het buitengebied bed & breakfastvoorzieningen via ontheffing toegelaten in het hoofdgebouw 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 regel dat het starten van een bed & breakfast alleen na ontheffing mogelijk met als maximum 10 bedden. Bij de ontheffing wordt getoetst op eventuele overlast voor de omgeving.,



#### 6.12.4 Ondersteunende horeca

Op dit moment komt binnen de gemeente geen ondersteunende horeca voor binnen de bestemming Recreatie. Voor de als zodanig bestemde terreinen geldt dat Hermenzeil beschikt over volledige horeca, terwijl ondersteunende horeca bij de volkstuinten aan de Oosterhoutseweg en het Plassengebied aan de Donge niet is toegestaan.

In geval van omschakeling naar de bestemming Recreatie geldt echter de volgende regeling:

ondersteunende horeca, d.w.z. ondersteunend aan de reguliere recreatieve hoofdactiviteit, die ook als Recreatie 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 m<sup>2</sup>, waarvan 30 m<sup>2</sup> inpandig en 70 m<sup>2</sup> in de buitenlucht. Bij grote kampeerterreinen zal m.b.t. de toegestane omvang maatwerk worden verricht.

### 6.13 Bedrijven

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied uit het buitengebied geweerd worden omdat zij thuis horen in een kern of op een bedrijventerrein. Onder voorwaarden is het echter wel mogelijk om via hervestiging op een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) een bedrijf in het buitengebied uit te oefenen. Dit is alleen mogelijk in de bebouwingsconcentratie Kerklaan en het bestaand stedelijk gebied<sup>9</sup> (samengevat in de 'wro-zone wijzigingsgebied bedrijf')

Hoewel de gemeente meer ruimte wil reserveren voor nieuwe economische initiatieven in (daartoe geschikte delen van) het buitengebied wordt er een duidelijke lijn getrokken voor wat wel en niet kan.

Niet alle mogelijke vormen van hergebruik zijn overal toelaatbaar. Alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan en aan het buitengebied verwante functies (zoals loonwerkbedrijven, veehandelsbedrijven 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.

---

<sup>9</sup> conform Verordening ruimte fase 1

### 6.13.1 Bestaande bedrijven

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat voorkomen wordt dat de ruimtelijke impact van de bestaande niet-agrarische bedrijven op het landschap en de leefbaarheid 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.

Aan de aan het buitengebied verwante bedrijven (de zogeheten agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven) wordt een strak begrensd bestemmingsvlak om de bestaande voorzieningen toegekend. De bestaande bebouwingsoppervlakte wordt vastgelegd in de voorschriften. Onder voorwaarden wordt via een nadere afweging (binnenplanse ontheffing) een maximale bebouwingsuitbreiding met 25% van het bestaande bebouwingsoppervlak geboden. Bij uitbreiding geldt als voorwaarde dat deze geen afbreuk mag doen aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, dat de noodzaak voor uitbreiding wordt aangetoond en dat de uitbreiding vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

Ook aan de overige bestaande, niet aan het buitengebied gebonden bedrijven wordt een strak begrensd bestemmingsvlak om de bestaande voorzieningen toegekend en wordt het bestaande bebouwingsoppervlak vastgelegd in de voorschriften. Via een binnenplanse ontheffing is voor deze bedrijven uitbreiding van 15% van het bestaande bebouwingsoppervlak mogelijk. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als bij de uitbreiding van aan het buitengebied verwante bedrijven.

### 6.13.2 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) in de bebouwingsconcentratie Kerklaan en het bestaand stedelijk gebied<sup>10</sup> (samengevat in de 'wro-zone wijzigingsgebied bedrijf'). Alleen niet-agrarische bedrijven uit de lichtste milieucategorieën (categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven) komen hiervoor in aanmerking.

---

<sup>10</sup> conform Verordening ruimte fase 1

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.

### 6.13.3 Omschakeling

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



### 6.14.1 Zorgconcepten

Het buitengebied van Geertruidenberg biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten zoals een zorgboerderij of een andere particuliere woon- en zorgvoorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van een kinderopvang. Veelal gaat het hier om een nevenactiviteit op een boerderij.

De gemeente ondersteunt dergelijke initiatieven mits deze kleinschalig zijn c.q. een nevenactiviteit vormen bij de agrarische en/of woonfunctie.

De duurzaamheid als nevenactiviteit dient 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 de nabijheid van de kernen te concentreren (ofwel in de kernrandzone of in de landschapsontwikkelingszone). 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 (agraris)ch) 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.

Het kan voorkomen dat meerdere personen van het huishouden het bijgebouw bewonen, terwijl slechts één persoon zorgbehoevend is. Indien geen zorgbehoefte meer aanwezig is (door verhuizing of overlijden), zal de zelfstandige bewoning van het bijgebouw op termijn beëindigd moeten worden. Met de regeling en de vereiste tijdelijkheid zal door de gemeente praktisch en ruimhartig worden omgegaan.

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

## 7 BESTEMMINGSREGELING WATER

### 7.1 Inleiding

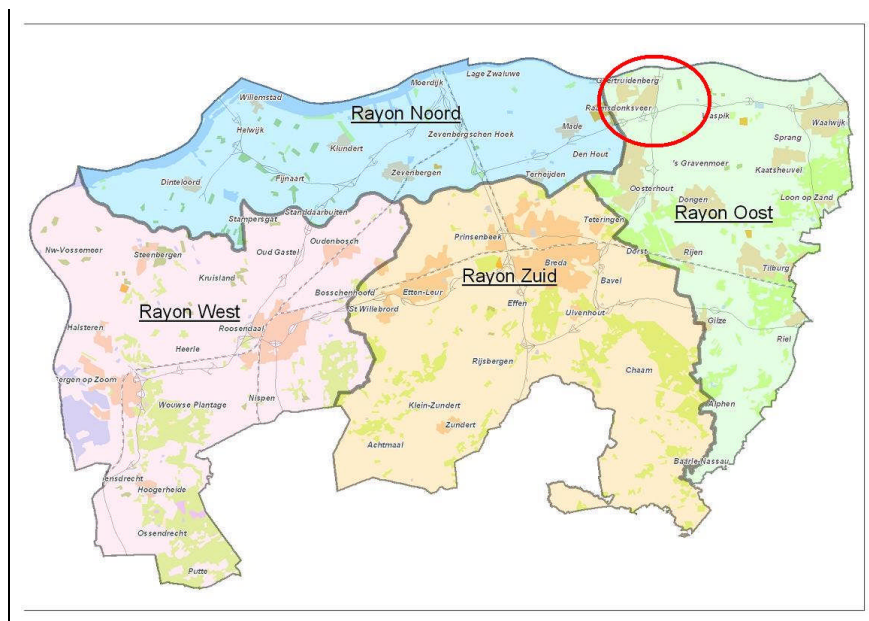
Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer dient er ruimte te worden gereserveerd voor water. Water vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijk gebied, waarvan landbouw en natuur twee belangrijke voorbeelden zijn. Ook is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

Ruimtelijke plannen moeten daarom zowel ten aanzien van locatiekeuze en inrichting, als beheer zoveel mogelijk aansluiten op dit natuurlijke systeem. Hiermee wordt tegelijkertijd voorkomen dat problemen afgewenteld worden naar gronden buiten het betreffende plangebied.

In het buitengebied zijn vier instanties werkzaam die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn: de gemeente, het waterschap, de waterleidingmaatschappij 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.

Belangrijkste waterbeheerder in het gebied is het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is beheerder van al het oppervlaktewater binnen haar beheersgebied. Het waterschap heeft onder andere als taken het onderhouden van waterlopen, het regelen van het waterpeil, het stellen van regels ten aanzien van beregening uit oppervlaktewater, het ecologisch inrichten van waterlopen en oevers, het zuiveren van afvalwater, het werken aan veilige dijken, en het zuiveren van rioolwater. De zorg voor de grote rivieren is een taak van Rijkswaterstaat. De zorg voor de kwaliteit van het drinkwater ligt ook niet bij het waterschap, maar bij de waterleidingsmaatschappij.





Beheersgebied van waterschap Brabantse Delta (rood omcirkeld de gemeente Geertruidenberg)

### 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 de watertoets die voor het bestemmingsplan buitengebied is doorlopen, voor alle ontheffingen en wijzigingen 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.

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. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap Brabantse Delta. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder) en Rijkswaterstaat (rivieren). Het waterschap coördineert het wateradvies.

In het kader van de verplichte “Watertoets” is al in een vroeg stadium contact geweest met het waterschap.

## **7.2 Waterrelevant beleid en waterwetgeving**

Op verschillende niveaus is beleid ten aanzien van water geformuleerd. Hier wordt het relevante beleid kort samengevat en de verantwoordelijkheden toegelicht.

### *7.2.1 Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

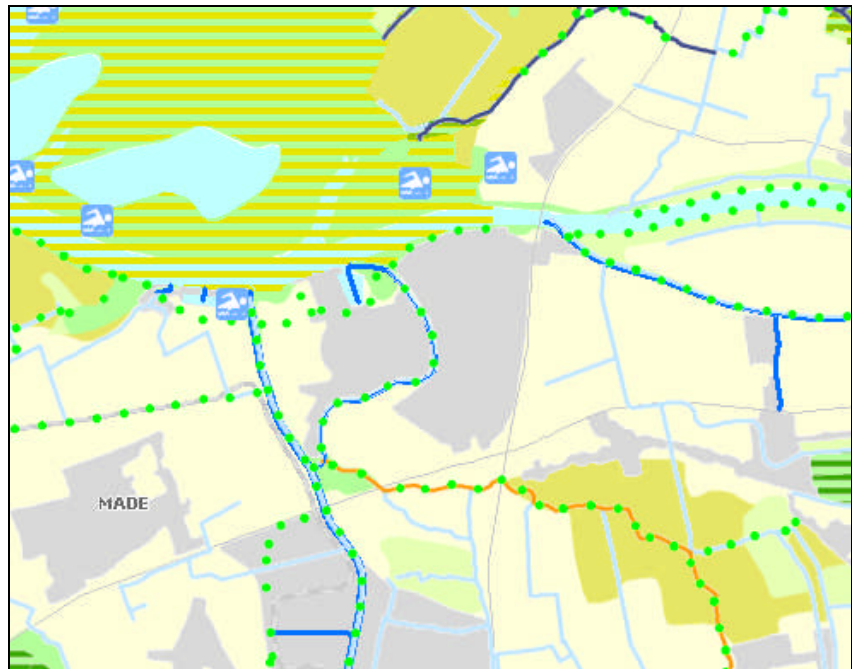
### *7.2.2 Provinciaal Waterplan*

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het waterplan heeft de status van structuurvisie.

De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

Onderstaande kaart laat zien dat er twee waterlopen in het waterplan zijn aangeduid, beiden maken deel uit van een ecologische verbindingzone. De waterloop tussen Geertruidenberg en Raamsdonkveer, betreft een 'overige waterloop'. De zuidelijk gelegen waterloop is aangeduid als 'verweven'. Daarnaast zijn twee deelgebieden weergegeven als 'water voor natuur' of 'water voor AHS-landschap'.



#### ▼ Waterhuishoudkundige functies

- Waterlopen
  - Waternatuur
  - Verweven
  - Indicatief te realiseren verbinding met functie verweven
  - Overige waterloop
- Waternatuur
  - Waternatuur (vennen, wielen, meren e.d.)
- Ecologische verbindingzone
  - Ecologische verbindingzone
- Scheepvaart
  - ||| Scheepvaart
  - ■ ■ Tracébesluit Zuid-Willemsvaart
- water voor GHS/AHS
  - Water voor GHS-natuur
  - Water voor GHS-landbouw
  - Water voor AHS-landschap
  - Water voor AHS-landbouw
- Natte natuurparel
  - Natte natuurparel
- Natura 2000
  - Natura 2000
- Combinatie Natte natuurparel/Natura 2000
  - Combinatie Natte natuurparel/Natura 2000

### 7.2.3 Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven. Het waterschap Brabantse Delta heeft als haar beleidsplan het 'Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015' (van kracht m.i.v. 22 december 2009). Het plan is geldig tot en met 22 december 2015. Door het waterbeheerplan moet het watersysteem robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker

en beter toegankelijk voor recreanten. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

#### 7.2.4 Wetgeving: de Waterwet

De Nederlandse Waterwet (van kracht met ingang van 22 december 2009) voegt acht waterbeheerwetten samen en vervangt deze:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Grondwaterwet
- Wet droogmakerijen en indijkingen
- Wet op de waterkering
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan)
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

Vanuit de Wet bodembescherming is de regeling voor waterbodems eveneens ondergebracht bij de Waterwet.

Voor bepaalde onderwerpen geldt dat deze nader worden uitgewerkt in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit, de ministeriële Waterregeling en in verordeningen van waterschappen en provincies.

#### **Nieuwe eisen watersystemen**

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen.

De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren (de 'verdringingsreeks'). Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

#### **Verplichtingen waterbeheerders**

De waterbeheerders zijn verplicht te voldoen aan een aantal waterkwaliteitseisen: voor de oppervlaktewaterkwaliteit gelden chemische en ecologische kwaliteitsnormen, voor de grondwaterkwaliteit gelden alleen chemische kwaliteitsnormen. Voor waterkwaliteitsnormen verwijst de Waterwet naar stoffenlijsten en normen die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn.

## Instrumenten

De Waterwet kent de volgende bestuurlijk-juridische instrumenten voor het uitvoeren van het waterbeleid:

- Waterakkoorden en bestuurlijke afspraken: waterbeheerders kunnen via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer.
- Legger: de waterbeheerder dient leggers van waterstaatswerken op te stellen. Dit zijn registers waarin wordt aangegeven aan welke eisen de waterstaatswerken moeten voldoen voor wat betreft ligging, vorm, afmeting en constructie. In een legger worden ook de beheersgrenzen en de beschermingszones van waterstaatswerken duidelijk aangegeven.
- Projectplan: een waterbeheerder kan een waterstaatswerk aanleggen of wijzigen door middel van een projectplan, dat een beschrijving geeft van het werk en de wijze waarop het aanleggen of wijzigen zal worden uitgevoerd.
- Gedoog- en duldplichten: Rechthebbende burgers en bedrijven moeten sommige waterbeheeractiviteiten gedogen of dulden. Deze inbreuken op rechten, zoals het eigendomsrecht, worden gedoogplichten genoemd. Een voorbeeld is dat grondeigenaren kunnen worden geconfronteerd met een plicht om in een bergingsgebied de tijdelijke berging van water te dulden. Of er sprake is van een bergingsgebied is vastgelegd in de leggers en in het bestemmingsplan.
- Algemene regels en de integrale watervergunning: belangrijk uitgangspunt van de Waterwet is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. Voor activiteiten in, op, onder of over watersystemen kent de Waterwet de integrale watervergunning, waarin zes vergunningen uit eerdere wetten zijn opgegaan. De watervergunning kan bij de gemeente, maar ook rechtstreeks bij het bevoegde gezag, worden aangevraagd. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervergunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd.

### 7.3 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 ("dubbele regelgeving"). Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur van het waterschap Brabantse Delta en de Provinciale milieuverordening van belang. Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid en wateroverlast dient er ruimte te worden gereserveerd voor water.

In de regels en op de verbeelding zijn (dubbel)bestemmingen en aanduidingen opgenomen die gericht zijn op water. In de volgende paragrafen worden deze toegelicht.

#### **7.4 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren Brabantse Delta**

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. Zo heeft het waterschap de ruimte om haar beleid en taken te kunnen uitvoeren.

#### **7.5 Verhard oppervlak op 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 m<sup>2</sup> overschrijdt) geldt het vereiste van een compenserende waterberging. Per ha verhard oppervlak moet (aanvullende) ruimte worden gevonden voor het bergen van 436 m<sup>3</sup> water.

De Handreiking watertoets geeft aan dat een eerste uitbreiding kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> niet hoeft te worden gecompenseerd. Bij een volgende verharding, waarbij het totaal verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> 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.

#### **7.6 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.

### **7.7 Waterleidingen**

De op de kaart aangegeven hoofdwaterttransportleidingen (> 225 mm) van Brabant Water zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het transport van drinkwater door een hoofdwaterttransportleiding. Op of in de gronden die mede bestemd zijn als "Leiding - Water" mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de leidingen bedraagt de beschermingszone 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **7.8 Rioolpersleidingen**

De op de verbeelding aangegeven rioolwatertransportleidingen van het waterschap (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.

### **7.9 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 de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals deze in (dubbel)bestemmingen, aanduidingen en zonerings zijn opgenomen.

### **7.10 Water binnen de ecologische hoofdstructuur**

Oppervlaktewater (bestemd als 'Water') dat gelegen is binnen de ecologische hoofdstructuur en dat bij toekomstige realisatie van een ecologische verbindingszone een functie dient te vervullen in het functioneren van de ecologische verbindingszone, kan via wijziging voorzien worden van een aanduiding 'ecologische verbindingszone'. De betreffende oppervlaktewateren zijn op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone'

### **7.11 Hydrologisch neutraal bouwen**

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21<sup>e</sup>

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. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg mag hebben. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgestelde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Met name wanneer nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met (aanzienlijke) toename van verhard oppervlak kan het waterschap alleen instemmen als er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Het kostenveroorzakersbeginsel zoals vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal in het kader van de watertoets betrokken worden bij de besluitvorming over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

## **7.12 Waterkeringen**

De diverse waterkeringen (inclusief de beschermingszones) zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Voor de gehele keurzone (kernzone en beschermingszone) geldt de keur van het Waterschap. Hierin zijn verbodsbepalingen met betrekking tot graven, bouwen etc. opgenomen.

## **7.13 Bergend rivierbed**

De als "Waterstaat – Bergend rivierbed" dubbelbestemde gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (Agrarisch) *mede* bestemd voor de berging van water van de Bergsche Maas. Daarom is hier sprake van een dubbelbestemming.

Het bergend rivierbed is als dubbelbestemming opgenomen conform de Beleidslijn grote rivieren (vastgesteld op 4 juli 2006). Deze Beleidslijn heeft als uitgangspunt het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de Beleidslijn mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De Beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de

afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn worden twee regimes onderscheiden. Het *stroomvoerend rivierbed* betreft gronden die bij extreem hoge afvoer van een rivier onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen. Het *waterbergend rivierbed* betreft de gronden die niet hoeven te dienen als stroomvoerend maar dienen voor de berging en/of afvoer van extreem hoge afvoeren van een rivier. Het met de dubbelbestemming Waterstaat – Bergend rivierbed aangegeven gebied op de verbeelding betreft dus het *waterbergend rivierbed*.

#### **7.14 Reserveringsgebieden waterberging**

De Verordening ruimte fase 1 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een reserveringsgebied waterberging mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Voor het plangebied ligt er op dit moment geen concrete te realiseren waterbergingsopgave. Rekening houdend met klimaatverandering kan echter in de periode tot 2050 behoefte zijn aan extra gebieden voor een restopgave. In dit bestemmingsplan zijn deze zoekgebieden, waarvan de invulling nog geenszins zeker is, al wel aangeduid met "wro-zone - wijzigingsgebied reservering waterberging" waarmee de bestemming mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

## 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 ontheffings- of wijzigingsprocedure, Alvorens deze ontheffingen of 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

#### **Afkortingen**

- Een MER voor een plan, af te korten tot: plan-MER;
- Een MER voor een (project)-besluit, af te korten tot besluit-MER.
- De procedures die hierbij horen worden aangeduid met plan-m.e.r. en besluit-m.e.r.

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 ten opzichte van de vigerende rechten geen verdere uitbreiding van intensieve veehouderijen. Wel is binnen de vigerende bouwblokken ruimte voor uitbreiding/omschakeling van intensieve veehouderijen. Bij een omschakeling of uitbreiding kan een project-m.e.r. beoordeling noodzakelijk zijn.

Daarnaast bevinden zich in en in de nabijheid van het plangebied de Natura 2000-gebieden 'Biesbosch' en 'Langstraat'. Op voorhand zijn significante effecten op deze op deze gebieden niet uit te sluiten.

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

Door Pouderoyen Compagnons is ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure een plan-MER opgesteld (*Plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied, Gemeente Geertruidenberg*, mei 2010). In deze plan-MER zijn de uitgangspunten beoordeeld, zoals deze zijn verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn zowel beoordeeld ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling in geval het nieuwe bestemmingsplan niet zou worden opgesteld. Daarnaast is het plan beoordeeld ten opzichte van de relevante wet- en regelgeving.

Het plan-MER is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### **8.2.1 Conclusies Plan-MER**

Het voorontwerp bestemmingsplan scoort op de verschillende aspecten positief ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Het plan biedt aanzienlijk minder uitbreidings- en omschakelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven ten opzichte van het vigerend plan. Een en ander leidt tot minder verzuring en luchtverontreiniging ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

In vergelijking met het vigerend plan zijn in het plan extra waarborgen opgenomen om verschillende *archeologische, visueel-ruimtelijke en (natte) natuurwaarden* te beschermen. Op deze punten scoort het plan positief. Ook de ruimte voor *duurzaam energiegebruik* (biovergistinginstallaties) wordt positief beoordeeld.

Het plan heeft wat betreft het aspect *verzuring* negatieve effecten op de omliggende Natura2000 gebieden, waarvan verschillende habitattypen (sterk) gevoelig zijn voor verzuring. Uitbreiding en nieuwvestiging van en omschakeling naar grondgebonden veehouderijen, leidt tot meer emissie en immissie van ammoniak in deze gebieden.

De huidige totale depositie (achtergronddepositie) ligt op dit moment boven de kritische depositiewaarden van de meest gevoelige habitattypen. Ten opzichte van de achtergronddepositie zijn in de scenario's 'reëel' en 'worst-case' significante effecten te verwachten op de omliggende Natura2000 gebieden. Er is daarom vooralsnog uitsluitend ruimte voor uitbreiding van bedrijven indien de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitattypen in een Natura2000- gebied niet toeneemt.

Het plan leidt in de reële variant ten opzichte van de huidige situatie tot een verslechtering op het aspect geur. Deze verslechtering is vergelijkbaar met de autonome ontwikkeling. In de 'worst case' variant is deze verslechtering aanzienlijk. In de berekening is geen rekening gehouden met eventuele beperkingen die omliggende geurgevoelige objecten opleveren voor uitbreiding van veehouderijen. Daarnaast is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eventuele toename van geuremissie zal dan ook op dit aspect moeten worden getoetst. De feitelijke verslechtering van het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur zal dan ook beperkt zijn.

Ook hiervoor geldt dat toepassing van emissiereducerende technieken zoals luchtwassers de emissie kunnen beperken.

*Opgemerkt dient te worden dat de uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in het ontwerp bestemmingsplan, onder invloed van provinciale regels met betrekking tot intensieve veehouderijen, verder zijn ingeperkt ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan zal dan ook op een aantal punten positiever scoren dan het voorontwerp bestemmingsplan.*

### 8.2.2 Aanbevelingen

Uitbreiding, vormverandering of nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijen is alleen mogelijk wanneer dit niet leidt tot een significante toename van ammoniak op verzuringsgevoelige gebieden. Bij uitbreiding dient aangetoond te worden dat het wijzigingsplan niet leidt tot significante effecten op verzuringsgevoelige habitattypen in Natura2000 gebieden. Deze aanbeveling geldt ook in geval van vormverandering bij intensieve veehouderijen.

Verder bevat het voorontwerp bestemmingsplan een directe mogelijkheid voor omschakeling van grondgebonden bedrijven niet zijnde veehouderijen naar grondgebonden veehouderijen. Vanwege de te hoge



ammoniakdepositie op de Natura2000 gebieden en de mogelijke significante effecten die een dergelijke omschakeling kan hebben, is een directe omschakelmogelijkheid ongewenst en mogelijk in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden. Aanbevolen wordt daarom omschakeling alleen via een wijzigingsbevoegdheid toe te staan onder de beschreven voorwaarden met betrekking tot ammoniak.

### 8.2.3 *Verwerking in het ontwerp bestemmingsplan*

Op basis van de uitkomsten van de plan-MER is in de wijzigingsbevoegdheid een bepaling opgenomen dat de uitbreiding en vormverandering van een grondgebonden veehouderij is toegestaan mits de uitbreiding de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laat verslechteren of een significant verstorend effect heeft op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Eenzelfde voorwaarde is opgenomen voor vormverandering ten behoeve van intensieve veehouderijen.

Daarnaast wordt omschakeling van grondgebonden agrarische bedrijven niet zijnde een veehouderij naar een grondgebonden veehouderij in het ontwerp bestemmingsplan alleen bij wijziging toegestaan, onder de eerder genoemde voorwaarde met betrekking tot ammoniak.

## 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.

### 8.3.1 *Wegverkeerslawaai*

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.

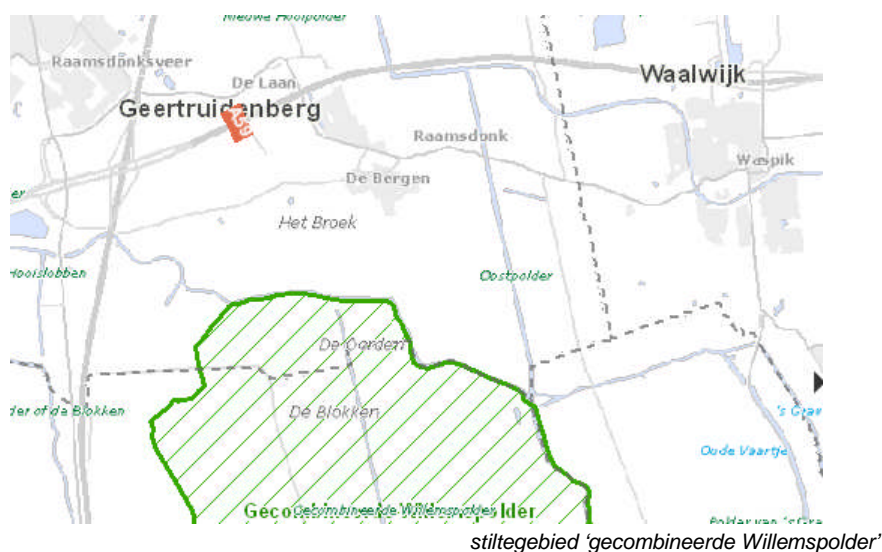
Door de gemeente Geertruidenberg lopen de autosnelwegen A27 en de A59. De wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben 2 x 2 rijstroken. De zone bedraagt 400 meter. De overige wegen in het plangebied zijn grotendeels buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 x 1 rijstroken. De zones voor deze wegen bedragen 250 meter.

Enkele gezoneerde wegen gelegen in het oostelijk lint van Raamsdonk, zijn binnenstedelijk en hebben een zone van 200 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 wegverkeerslawaai 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 Geertruidenberg. 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.

### 8.3.2 *Stiltegebied*

In de provinciale milieuvordering 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 Geertruidenberg bevindt zich het stiltegebied 'gecombineerde Willemspolder'.



Het stiltegebied is met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied' op de verbeelding en in de regels opgenomen. Ter plekke van deze aanduiding worden luidruchtige ruimtelijke ontwikkelingen niet toegestaan (ontwikkelingen die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten). Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- lawaaisporten
- nieuwvestiging van intensieve recreatie

- nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid
- laagvliegbewegingen

Dergelijke ontwikkelingen zijn ter plekke overigens al nauwelijks toegestaan vanwege de bepalingen, die zijn verbonden aan de betreffende gebiedsbestemmingen.

Alhoewel het stiltegebied in dit bestemmingsplan is opgenomen, dient bij realisering van functies overigens nog wel afstemming te worden gezocht met de Provinciale Milieuverordening en het Milieubeleidsplan.

### 8.3.3 Industrielawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting te worden vastgesteld voor locaties waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd binnen zones behorende bij bedrijventerreinen.



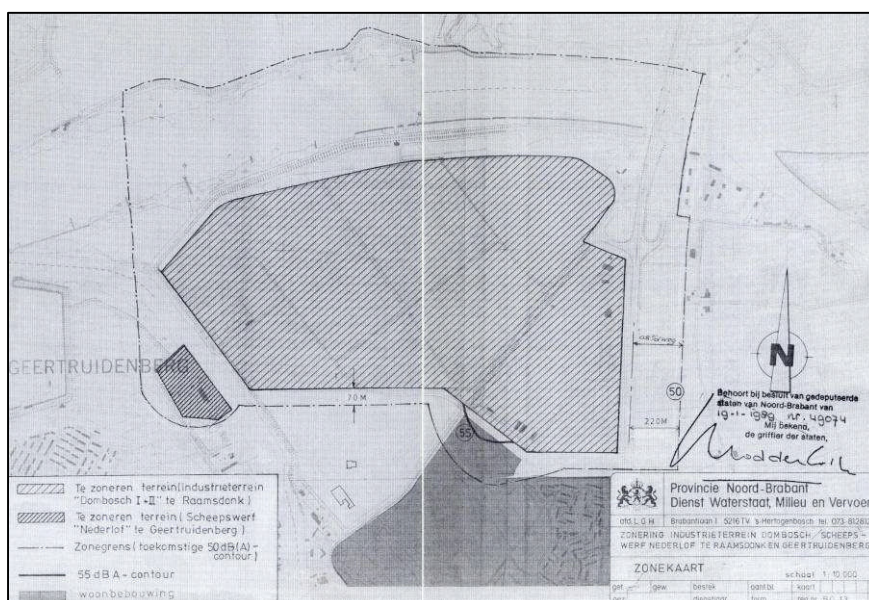
Gezoneerd bedrijventerrein  
Geertruidenberg-Zuid

Het industrieterrein Geertruidenberg Zuid heeft de status van gezoneerd bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein is een geluidzone vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 24 december 1991, die wordt begrensd door de 50 dB(A)-contour. De totale geluidbelasting van alle bedrijven die op het gezoneerde bedrijventerrein liggen, mag ter plaatse van deze contour niet meer bedragen dan 50 dB(A). In de onderstaande en nevenstaande figuren is de ligging van het industrieterrein alsmede de geluidcontour weergegeven.



Geluidszone industrieterrein Geertruidenberg-Zuid

Tevens ligt de geluidszone van het gezoneerd bedrijventerrein Dombosch over het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied. In onderstaand figuur is het gezoneerde bedrijventerrein en de omvang van de zone weergegeven.



Geluidszone industrieterrein Dombosch / Scheepswerf Nederlof

Daarnaast bevindt zich ten oosten van het industrieterrein Dombosch nog een klein gezoneerd bedrijventerrein 'De Pontonnier', waarvan de geluidszone deels over het plangebied loopt.

Op de verbeelding en in de regels zijn met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' de 50 dB(A) zones opgenomen waarbinnen geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn uitgesloten, tenzij hiervoor een hogere waarde is vastgesteld.

#### 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.

Het NSL is op 1 augustus 2009 officieel vastgesteld.

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

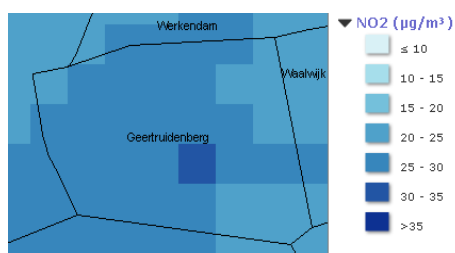
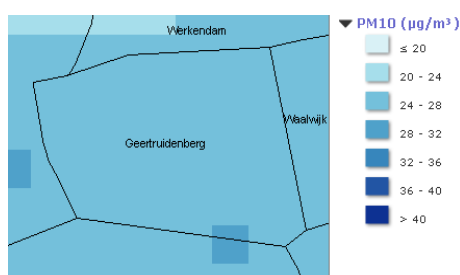
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).
- 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 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- minder dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwrichtingen, 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 2 hectare.
- kinderboerderijen.



Achtergrondconcentraties  $PM_{10}$  en  $NO_2$

De achtergrondconcentraties voor 2008 (zonder bijdrage lokale bedrijven en wegen) voor de gemeente Geertruidenberg liggen voor

- $PM_{10}$  (fijn stof) jaargemiddeld tussen de 20 en 28  $\mu g/m^3$  en daarmee ruim onder de grenswaarde (32  $\mu g/m^3$  jaargemiddeld, equivalent voor daggemiddelde norm).
- $NO_2$  (fijn stof) jaargemiddeld tussen de 20 en 35  $\mu g/m^3$  en daarmee ruim onder de grenswaarde (40  $\mu g/m^3$  jaargemiddeld).

Uit de 'Rapportage luchtkwaliteit 2007' van de gemeente Geertruidenberg (december 2008, kenmerk A0808764) blijkt dat langs de relevante wegen in Geertruidenberg er geen overschrijding van de plandrempel voor de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> plaatsvond. Overschrijding van de grenswaarde in 2010 is voor de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> dan ook niet te verwachten. Voor PM<sub>10</sub> zijn in 2007 geen overschrijdingen van de grenswaarden gevonden. Verder wordt de komende jaren een verdere verbetering van de luchtkwaliteit verwacht.

In het bestemmingsplan is (bijvoorbeeld door vormverandering van het bouwblok naar aanleiding van bouwblokgesprekken) op beperkte schaal ruimte gegeven aan uitbreiding van bouwblokken van agrarische bedrijven. De bijdrage van deze uitbreiding aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (m.n. fijn stof) 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. 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 geurwetgeving 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 gewenst 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 Geertruidenberg heeft een ontwerp geurverordening opgesteld die met ingang van 2 april 2010, voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze ontwerp geurverordening worden de aan te houden vaste afstanden tussen veehouderijen met dieren zonder 'geuremissiefactor' en geurgevoelige objecten verkleind tot 50 meter ten opzichte geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, respectievelijk 25 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Eenzelfde regeling geldt voor aan te houden afstanden tot (voormalige) agrarische bedrijfswoningen.

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

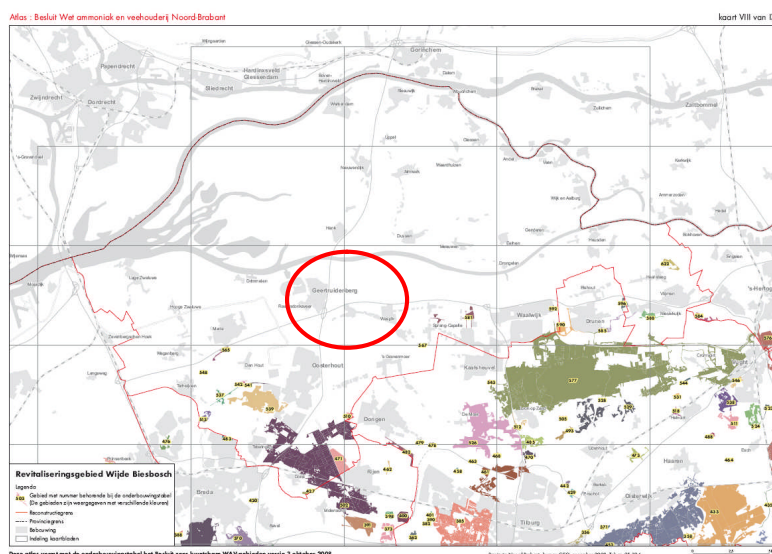
## **8.6 Ammoniak**

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 zonerings 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 zonerings 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

vergunningplicht 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)<sup>11</sup> blijkt dat in en om het plangebied geen kwetsbare gebieden liggen in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij.



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

<sup>11</sup> 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. 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.

## 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. 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 spoorwegemplacements 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 zoneringcriteria 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).

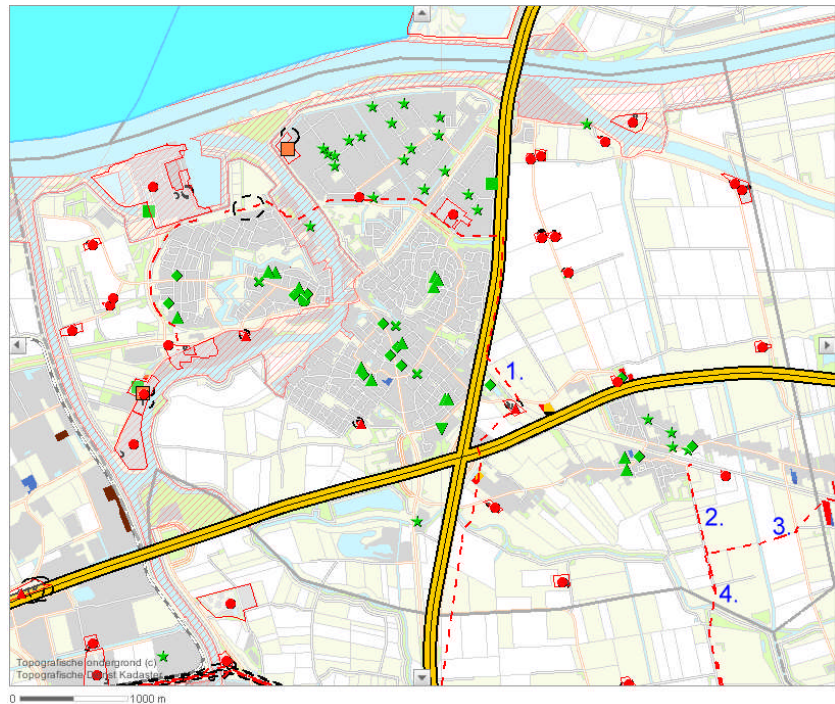
In de loop van 2010/2011 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden. Het ontwerp van dit besluit is inmiddels gepubliceerd. Deze AMvB zal aansluiten op de risicobegrippen zoals deze in het Bevi worden gehanteerd. Concreet betekend dit dat rondom buisleidingen een  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour zal worden vastgesteld en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een leiding het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Veiligheidsafstanden rondom bovengrondse propaantanks met een maximale inhoud van  $13 \text{ m}^3$  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. Voor gasontvangststations zijn in artikel 3.12 van het *Activiteitenbesluit* aan te houden afstanden opgenomen tot (beperkt) kwetsbare objecten.

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;
- Gasontvangststation.

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



Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### 8.7.1 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 verbeelding/ 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. Tevens is in de AMvB Buisleiding een standaard bebouwingsvrije zone (belemmerde strook) voorgeschreven van 2 maal 5 meter rondom het hart van de leiding. Deze bebouwingsvrije zone is overgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de betreffende aardgastransportleidingen gelden de volgende kenmerken:

	Type leiding	Ontwerpdruk (bar)	Diameter (inch)	te vervoeren stoffen
1.	A-531	66.2	18"	aardgas
2.	Z-521-01	40.0	4"	aardgas
	Z-521-06	40.0	6"	aardgas
3.	Z-517-01	40.0	6"	aardgas
4.	Z-521-03	40.0	8"	aardgas

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

pe leiding	Toetsingsafstand	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 (plaatsgebonden risico)	1% letaliteitsgrens <sup>12</sup>	100% letaliteitsgrens <sup>13</sup>
A-531	60	20	5	0	240	110
Z-521-01	20	4	4	0	45	30
Z-521-06	20	4	4	0	70	50
Z-517-01	20	4	4	0	70	50
Z-521-03	20	7	4	0	95	50

*Toetsingsafstand, minimale afstanden, ligging  $10^{-6}$ /jr contour en invloedsgebied rondom verschillende ondergrondse aardgastransportleidingen in het plangebied in meters*

<sup>12</sup> De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is.

<sup>13</sup> Binnen de 100% letaliteitsgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en woningen significant bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.



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.

#### *8.7.2 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' (Rnvgs) van 4 augustus 2004 en de wijziging daarop van 1 januari 2010 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 Amer/Bergse 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 Amer/Bergse Maas de  $10^{-6}$ /jr contour niet buiten de over ligt. Ook het groepsrisico blijft ruim beneden de oriënterende waarde.

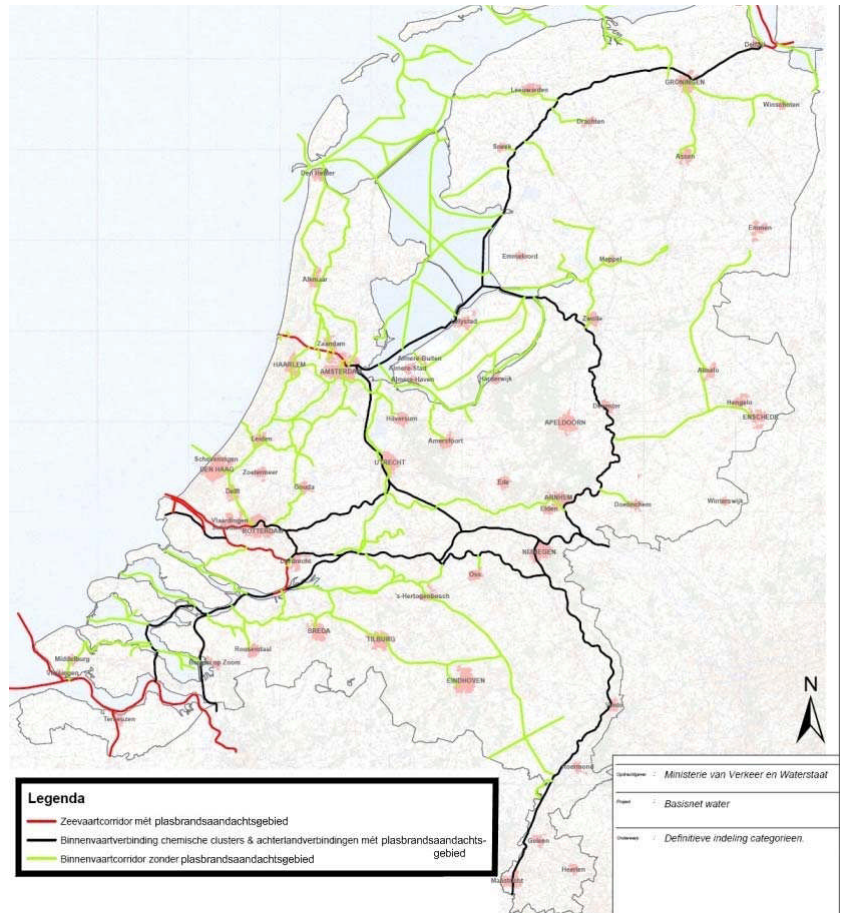
#### Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water

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 Amer/Bergse Maas is in het ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen). Dit betekent dat er geen sprake is van een  $10^{-6}$ /jr risicocontour, er geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) en een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

In onderstaande tabel staat een en ander samengevat

	Gebruikersruimte vervoer		Ruimtelijke ordening		
	PR10-6 max	GR	Veiligheids-zones	PAG's	GR
Rode vaarwegen	Op de oeverlijn	Geen onderdeel van de gebruikersruimte; 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 gebruikersruimte; 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 gebruikersruimte; sturing met PR voldoende	Geen	Geen	Geen verantwoording nodig.



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

### Weg

Langs/in het plangebied lopen de volgende wegen waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- A27
- A59

In een recente wijziging van de circulaire Rnvgs van 1 januari 2010 is voor de A59 ten westen van knooppunt Hooipolder een veiligheidszone van 9 meter opgenomen. Voor de A27 ten noorden van knooppunt Hooipolder geldt een veiligheidszone van 12 meter. Omdat binnen deze afstanden het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten zijn deze zones niet opgenomen op de verbeelding. De overige wegvakken kennen geen veiligheidszones

De omvang van het invloedsgebied<sup>14</sup> (1% letaliteitgrens) bedraagt 230 meter. Wanneer zich binnen het invloedsgebied ontwikkelingen voordoen

<sup>14</sup> Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het

die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico, dient deze toename van het groepsrisico nader te worden verantwoord.

#### Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

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).

In het ontwerp basisnet weg is de A27 aangewezen als een weg met een veiligheidszone en een Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). De maximale  $10^{-6}$ /jr contour zal niet buiten de wegas liggen. Het PAG bedraagt 30 meter. De gemeente moet bij bouwplannen binnen het PAG beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. De A59 is een weg zonder PAG.

Voor de bevoorrading van het LPG station aan de Kerklaan wordt deels gereden over lokale wegen en over de Westtangent. De vervoersomvang zal echter dermate beperkt zijn (minder dan 2300 LPG tankwagens per jaar, zie onderstaande tabel) dat er geen sprake zal zijn van een relevante  $10^{-6}$ /jr contour<sup>15</sup>.

Hoofdcategorie	Stof categorie	Jaar 2007 [ / jr.]
GF: Brandbaar gas	GF3	33
LF: Brandbaar vloeistof	LF1	43
	LF2	52

*Vervoer gevaarlijke stoffen over de Westtangent*

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 overschreden<sup>5</sup>. 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.

---

grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

<sup>15</sup> Bron: vuistregels externe veiligheid, uit: *Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen*, VNG, 1998.

### 8.7.3 Bevi inrichtingen

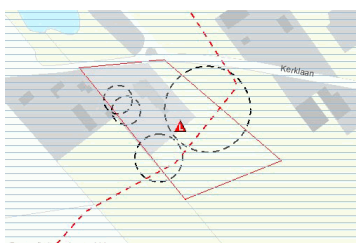
#### LPG-stations

Binnen of nabij het plangebied bevinden zich de volgende LPG tankstations:

- Texaco Kuipers aan de Parklaan 3. Dit station heeft een vergunde doorzet van 100 m<sup>3</sup>/jr,
- Ekelschot aan de Kerklaan 15B. Dit station heeft een vergunde doorzet van 999 m<sup>3</sup>/jr
- Texaco Centraleweg 2. Dit station heeft een vergunde doorzet van 500 m<sup>3</sup>/jr.



10<sup>-6</sup>/jr contouren rondom LPG station Texaco Kuipers aan de Parklaan 3



10<sup>-6</sup>/jr contouren rondom LPG station Ekelschot aan de Kerklaan 15B

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

#### **Afstanden tot PR 10<sup>-6</sup> contour in bestaande situaties**

Doorzet per jaar	Afstand vulpunt	Afstand reservoir	Afstand afleverzuil
500 - 1000 m <sup>3</sup>	35 m	25 m	15 m
< 500 m <sup>3</sup>	25 m	25 m	15 m

#### **Afstanden tot PR 10<sup>-6</sup> contour in nieuwe situaties**

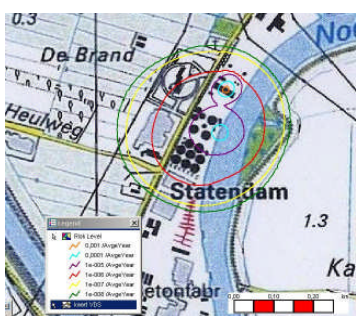
Doorzet per jaar	Afstand vulpunt	Afstand reservoir	Afstand afleverzuil
< 1000 m <sup>3</sup>	45 m	25 m	15 m

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient uitgegaan te worden van de afstanden geldend voor 'nieuwe situaties'.

De 10<sup>-6</sup>/jr risicocontouren vallen voor beide station over bestemmingen binnen dit plangebied heen, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht kunnen worden. Derhalve wordt volstaan met het beschrijven van de contouren in de toelichting.

#### Overige Bevi-inrichtingen

Op het industrieterrein 'Zuid' ten noorden van de Donge bevindt zich een BEVI inrichting (Van der Sluijs). De 10<sup>-6</sup>/jr risicocontour valt deels over het plangebied heen. Ook hiervoor geldt dat binnen dit bestemmingsplan op de bestemming waar deze contour overheen valt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht kunnen worden. Derhalve wordt volstaan met het beschrijven van de contouren in de toelichting.



Ligging PR contouren Van der Sluijs

### 8.7.4 Propaantanks

De afstanden voor propaantanks ten aanzien van woningen en (beperkt) kwetsbare objecten zijn opgenomen in 3.27 en 3.28 van het activiteitenbesluit. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient hiermee rekening te worden gehouden bij realisering van (beperkt) kwetsbare objecten in de nabijheid van propaantanks.

Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art.3.28, lid 1)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m <sup>3</sup>	10 meter	20 meter
> 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup>	15 meter	25 meter
Veiligheidsafstand indien objecten zelf beschikken over een propaanreservoir (art.3.28, lid 2)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m <sup>3</sup>	5 meter	10 meter
> 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup>	7,5 meter	12,5 meter
Veiligheidsafstand indien: -het gebouw bestemd is voor verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten -er doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn (art.3.28, lid 3).		
Propaanreservoir	Veiligheidsafstand	
t/m 5 m <sup>3</sup>	25 meter	
> 5 m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup>	50 meter	

In de tabel is onderscheid gemaakt tussen een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar wat overeenkomt met huishoudelijk gebruik en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar wat overeenkomt met bedrijfsmatig gebruik.

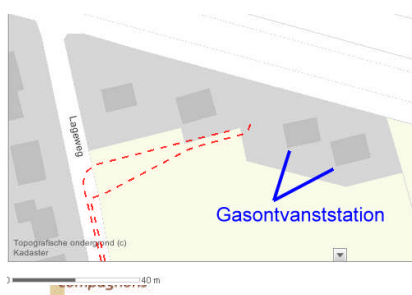
Ook zijn veiligheidsafstanden tot een aantal specifieke kwetsbare objecten opgenomen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat op korte afstand van een propaanreservoir objecten aanwezig zijn met grote bevolkingsdichtheden of objecten met mensen die zich moeilijk zelf kunnen redden.

Conform de risicokaart bevinden zich op de verschillende plaatsen propaantanks in het plangebied.

Zo er sprake is van bestemmingen waar (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden opgericht binnen de betreffende risicocontouren, zijn deze risicocontouren opgenomen op de verbeelding en verwoord in de planregels.

#### 8.7.5 Gasontvangstation

Aan de Parallelweg te Raamsdonk bevindt zich een gasontvangstation met een inlaatdruk lager dan 100 bar. Voor een dergelijk gasontvangstation geldt conform artikel 3.12 van het *Activiteitenbesluit* een aan te houden afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten en 4





meter tot beperkt kwetsbare objecten (stations t/m 40.000 m<sup>3</sup> aardgas per uur).

Omdat het bestemmingsplan binnen 4 meter, respectievelijk 15 meter het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk maakt, zijn de betreffende veiligheidszones niet opgenomen op de verbeelding.

## 8.8 Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied liggen verschillende hoogspanningsleidingen, zie onderstaande figuur.



Nr.	Leiding	Spanningniveau	beheerder
1.	G'berg - Eindhoven	380 kV	TenneT
2.	G'berg - Oosteind	150 kV	Essent Netwerk BV
3.	G'berg - Waalwijk	150 kV	Essent Netwerk BV

### 8.8.1 Gezondheidsrisico's

Met betrekking tot gezondheidsrisico's in relatie tot hoogspanningsleidingen heeft de staatsecretaris van VROM per brief van 29 mei 2006 het volgende advies gegeven:

*“Op basis van het voorgaande adviseer ik u om bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen*



*waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla.”*

De betreffende zone is mede afhankelijk van het spanningsniveau van de hoogspanningsleiding. Raadpleging van de netkaart hoogspanningsleidingen van het RIVM leert dat een maximale indicatieve zone van 160 meter aan beide kanten van de hoogspanningsleiding geadviseerd wordt. Onderhavig bestemmingsplan maakt realisering van functies waarbij kinderen langdurig verblijven in een dergelijke zone niet mogelijk.

#### *Zakelijk rechtstrook*

Op basis van het privaatrecht is er aan weerszijden van een hoogspanningslijn in het algemeen sprake van een zogenaamde zakelijk rechtstrook, waarbinnen een recht van opstal geldt. Dit recht is meestal gevestigd door de beheerder van de hoogspanningslijn, het distributiebedrijf. Als dit het geval is, wijken de belangen van de eigenaar van het terrein voor het belang van de beheerder van de hoogspanningslijn. Naast het recht van opstal voor de elektriciteitsmast op het desbetreffende perceel wordt dan meestal ook bedongen dat er een strook grond aan weerszijden van de lijn moet worden vrijgehouden: de zakelijk rechtstrook. Het recht van opstal bestaat onafhankelijk van de verplichtingen die voortvloeien uit de bouwverordening. In onderling overleg kan de beheerder van een hoogspanningslijn aan de terreineigenaar een gehele of gedeeltelijke ontheffing verlenen.

In onderstaande tabel is de omvang van de zakelijke rechtstrook weergegeven voor de verschillende typen hoogspanningsleidingen:

<b>Nr.</b>	<b>Leiding</b>	<b>Zakelijke rechtstrook</b>
1.	G'berg - Eindhoven	2 x 39 meter
2.	G'berg - Oosteind	2 x 20 meter
3.	G'berg - Waalwijk	2 x 25 meter

#### *8.8.2 Nieuwe 380- kv verbinding Zuid-west*

De nieuwe energiecentrales die in Zeeland zijn gebouwd, moeten worden aangesloten op het landelijke hoogspanningsnet. Hiervoor is een uitbereiding van de huidige capaciteit noodzakelijk. Daarom gaat de landelijk netbeheerder TenneT de komende jaren een nieuwe hoogspanningsverbinding aanleggen vanuit de productielocaties in de gemeenten Vlissingen en Borsele. Het is een gezamenlijke activiteit van TenneT en de ministeries van Economische Zaken en Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu. De nieuwe verbinding zal ook over het grondgebied van de gemeente Geertruidenberg komen te liggen.

Ten behoeve van het project dient een MER- procedure doorlopen te worden. Ten behoeve van dit MER zijn verschillende tracé alternatieven opgesteld. De tracé alternatieven zijn in januari 2010 vastgesteld. In alle alternatieven zal de nieuwe 380- Kv verbinding over het grondgebied van de gemeente komen te liggen, waarbij bundeling met de bestaande hoogspanningsverbindingen (de bestaande 150- en 380 kV- verbinding) uitgangspunt is. De verwachting is dat in de tweede helft van 2010 een definitieve keuze over het tracé wordt gemaakt.

Omdat sprake is van een nationaal belang, zal door het Rijk de zogenoemde Rijkscoördinatierегeling ingezet worden. De rijkscoördinatierегeling is bedoeld om bij grote projecten van nationaal belang de besluitvorming te stroomlijnen en te versnellen. In de rijkscoördinatierегeling kunnen de verschillende besluiten (ruimtelijk besluit, vergunningen, ontheffingen) tegelijkertijd en in onderling overleg genomen worden ('parallel geschakeld'). Daarnaast zal voor het project een rijksinpassingsplan worden opgesteld. Dit plan komt in de plaats van het bestemmingsplan van de gemeente. In het rijksinpassingsplan wordt het exacte tracé van de hoogspanningsverbinding vastgelegd.

Naar verwachting zal medio 2011 zal het ontwerp-inpassingsplan inclusief de MER en andere benodigde besluiten ter inzage worden gelegd door het Rijk, waarna naar verwachting eind 2011 de vaststelling plaatsvindt. Het Rijk streeft ernaar in 2012 te starten met de bouw van de nieuwe hoogspanningsverbinding en in 2014 gereed te zijn met de werkzaamheden.

## **8.9 Bodem**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Uit gegevens van het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)), blijkt dat voor verschillende gebieden inmiddels bodemonderzoek is uitgevoerd (zie onderstaand figuur).



In de planregels is opgenomen dat bij functiewijziging uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

## 8.10 Infrastructuur

### 8.10.1 Wegcategorisering

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

- *stroomwegen;*
- *gebiedsontsluitingswegen;*
- *erftoegangswegen.*

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

### 8.10.2 Bebouwingsvrije zone langs A27 en A59

Bij nieuwe bouwplannen langs de rijkswegen A27 en A59 dient aan beide zijden van de weg een bebouwingsvrije zone (de zakelijke rechtsstrook van Rijkswaterstaat) gerespecteerd te worden vanwege de verkeersveiligheid en om stedenbouwkundige redenen. De zone bedraagt 75 meter van de rand van de weg. De zone is alleen op de relevante plaatsen op de verbeelding opgenomen. De meeste bestemmingen bieden namelijk geen bouw mogelijkheden, en als er toch

bouwmogelijkheden binnen een bestemming zijn, zijn deze doorgaans ingeperkt door een bouwvlak, welke in de meeste gevallen niet binnen 75 meter van één van beide snelwegen gelegen is.

### *8.10.3 Verbreding A27/ reconstructie knooppunt Hooipolder*

De doorstroming van het verkeer op de A27 tussen Lunetten en Hooipolder is een probleem. Op een aantal plaatsen kan het verkeersaanbod niet goed worden verwerkt. Dat leidt tot files. Behalve economische schade betekent dit ook aantasting van de leefkwaliteit en een mogelijke toename van sluipverkeer op het onderliggend wegennet. In opdracht van de minister van Verkeer en Waterstaat onderzoekt Rijkswaterstaat de oorzaak van de problemen en de mogelijke oplossingen.

De minister streeft ernaar in 2013 met de uitvoering van de werkzaamheden aan de A27 te starten. Hiervoor wordt de verkorte Tracéwetprocedure gevolgd. Deze procedure is mogelijk omdat het niet om de aanleg van een nieuwe weg gaat, maar om de wijziging van een bestaande weg. Bovendien is ervoor gekozen de MER voor de A27 Lunetten - Hooipolder in twee fasen op te delen om de doorlooptijd van het project te verkorten en de besluitvorming te versnellen.

#### **MER Fase 1**

In de eerste fase zijn de effecten van vier alternatieven onderzocht op hoofdlijnen plus enkele varianten zoals deze eerder zijn vastgesteld. Er is gekeken naar de verschillen tussen de alternatieven en varianten. Het hoofddoel van de 1e fase van het MER is om een keuze te maken voor één voorgenomen alternatief. Op basis van het 1e fase MER en een advies van de betrokken maatschappelijke en bestuurlijke organisaties (gemeenten, provincies, waterschappen), nemen de ministers uiteindelijk het besluit welk alternatief en welke varianten worden uitgewerkt in een tweede fase MER.

In alle voorgestelde alternatieven wordt knooppunt Hooipolder gereconstrueerd tot een volwaardig knooppunt. Tevens laat elk alternatief een verbreding van de A27 van 2\*2 naar 2\*3 zien binnen de gemeentelijke grenzen.

#### **MER Fase 2**

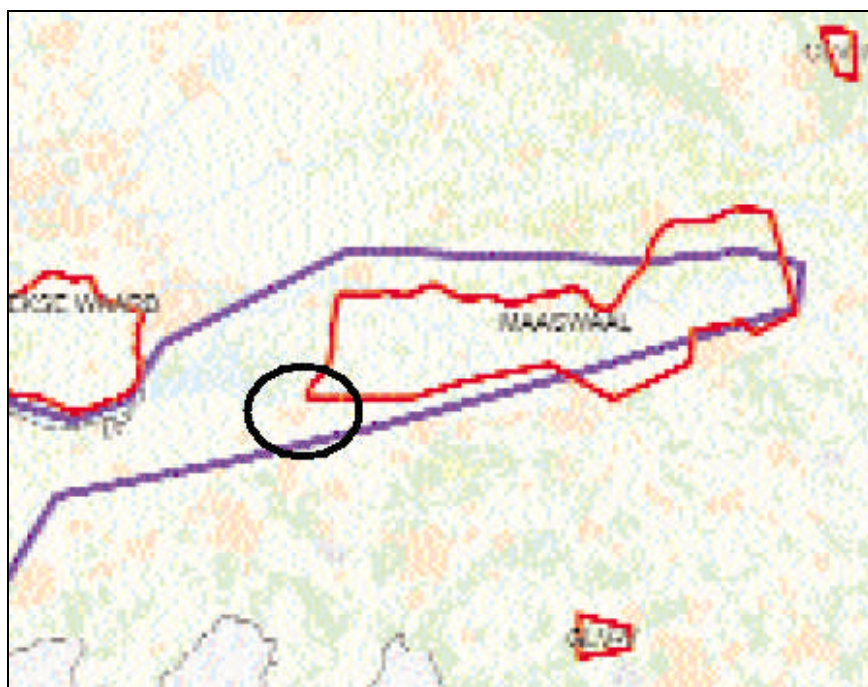
In de tweede fase wordt het voorgenomen alternatief verder uitgewerkt en geanalyseerd. De milieueffecten worden tot in detail onderzocht en het voorkeursalternatief krijgt een concrete invulling. Daarnaast wordt onderzocht welke maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten te verzachten of te compenseren.

### Tracébesluit

Uiteindelijk zal door de minister van Verkeer en Waterstaat een tracébesluit genomen worden voor het project verbreding A27. De verwachting is dat dit besluit in 2012 genomen zal worden. De gemeente zal daarna dit besluit moeten verwerken in een bestemmingsplan.

### 8.11 Laagvlieggebied Defensie

Volgens het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (deel 2 en 3) is de gemeente gelegen in het laagvlieggebied MaasWaal. Het laagvlieggebied is hieronder indicatief op een kaart opgenomen (bron: SMT-2, situatie per 1-1-2004). De gemeente zal in het laagvlieggebied terughoudend zijn in het voorzien van bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten buiten de bebouwde kom.



*In rood het laagvlieggebied MaasWaal, in paars de laagvliegroue helikopters en propellorvliegtuigen, zwart omcirkeld is de gemeente Geertruidenberg.*

### 8.12 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 stabielere 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 verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid 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 Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

### 9.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO Standaarden en regels 2008. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig.

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2008 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen en wro-zones worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen en zones hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP 2008 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2008 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

#### *Inwerkingtreding*

Om de overgang van een analoge naar een digitale ruimtelijke ordening soepel en verantwoord te laten verlopen, is besloten om het gebruik van de SVBP 2008 pas verplicht te stellen voor bestemmingsplannen die in ontwerp gaan na 1 januari 2010. Dit is van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

## **9.2 Verbeelding**

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

#### **Voorbeeld:**

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende agrarische bouwkavels. Op de verbeelding 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 verbeelding, 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 verbeelding omvat een kaart, die bestaat uit een tweetal bladen met tekeningnummers 0779.099-0000.s01 en 0779.099-0000.s02. Op deze bladen zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen

### 9.3 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 gebruiksbeepaling 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.

## 9.4 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 verbeelding 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 afwijkingsmogelijkheid 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.

#### 9.4.1 *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 het Cultureel Erfgoed de primair aangewezen adviesinstantie.

#### 9.4.2 *Onevenredige aantasting*

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggesproken. 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 groundbewerking;
- 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.



#### 9.4.3 Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van 'noodzakelijkheid' gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwblokvergroting/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 bouwblokvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwblok zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwblok 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.

### 9.5 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 verbeelding 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 Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving**

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

### **10.2 Financiële uitvoerbaarheid**

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid 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 bouwmogelijkheden 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.

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

**Bijlage bij Toelichting**  
Leden klankbordgroep

## **Leden klankbordgroep**

Gemeente Geertruidenberg  
Wethouder A. van Onzenoort  
Postbus 10001  
4940 GA RAAMSDONKSVEER

Gemeente Geertruidenberg  
Mevrouw A. den Tenter  
Postbus 10001  
4940 GA RAAMSDONKSVEER

ZLTO  
De heer J. Zijlmans  
Postbus 91  
5000 AM TILBURG

ZLTO  
De heer P. Verschuren  
Postbus 91  
5000 AM TILBURG

Waterschap Brabantse Delta  
De heer B. Bloks  
Postbus 5520  
4801 DZ BREDA

Provincie Noord-Brabant, gebiedscommissie Wijde Biesbosch  
Mevrouw F. Witmer  
Postbus 90151  
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Provincie Noord-Brabant  
Mevrouw I. Slippens  
Postbus 90151  
5200 MC 's HERTOGENBOSCH

Agrarische Natuurvereniging Slagenland  
Mevrouw W. Kamp  
Langeweg 5  
4944 AR RAAMSDONK

Recron  
De heer W. Harmsen  
Postbus 102  
3970 AC DRIEBERGEN

Brabantse Milieufederatie  
Mevrouw H. Gerringa  
Postbus 591  
5000 AN TILBURG

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Regels**



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	18
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>20</b>
Artikel 3	Agrarisch	20
Artikel 4	Agrarisch met waarden	52
Artikel 5	Bedrijf	80
Artikel 6	Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	89
Artikel 7	Bedrijf - Nutsbedrijf	96
Artikel 8	Bos	100
Artikel 9	Detailhandel	103
Artikel 10	Gemengd	108
Artikel 11	Groen	111
Artikel 12	Groen - Landschappelijke inpassing	112
Artikel 13	Horeca	115
Artikel 14	Kantoor	118
Artikel 15	Maatschappelijk	120
Artikel 16	Natuur	124
Artikel 17	Recreatie - Dagrecreatie	127
Artikel 18	Recreatie - Verblijfsrecreatie	132
Artikel 19	Sport	136
Artikel 20	Verkeer	141
Artikel 21	Water	143
Artikel 22	Wonen	145
Artikel 23	Leiding - Gas	154
Artikel 24	Leiding - Hoogspanningsverbinding	156
Artikel 25	Leiding - Riool	158
Artikel 26	Leiding - Water	160
Artikel 27	Waarde - Archeologie waardevol gebied	162
Artikel 28	Waterstaat - Bergend rivierbed	163
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	164
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>166</b>
Artikel 30	Anti-dubbelteiregel	166
Artikel 31	Algemene bouwregels	167
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	169
Artikel 33	Algemene ontheffingsregels	170
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	171
Artikel 35	Algemene procedureregels	172
Artikel 36	Overige regels	173
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>174</b>

Artikel 37	Overgangsrecht	174
Artikel 38	Slotregel	176
<b>Bijlagen</b>		<b>177</b>
Bijlage 1	Monumenten en beeldbepalende gebouwen	178
Bijlage 2	Staat van inrichtingen	179

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geertruidenberg;

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.RDBPbuitengebied-on01 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 productiegerichte paardenhouderijen;

#### **1.7            agrarisch bouwvlak:**

een aanduiding "bouwvlak" binnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden;

#### **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) 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 archeologisch deskundige:**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

**1.11 archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

**1.12 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;

**1.13 bebouwing:**

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

**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 bedrijf:**

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

**1.16 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

**1.17 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

**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 bestand:**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, 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;

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt;

**1.24 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;

**1.25 boerderij(gebouw):**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**1.26 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;

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.28 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.29 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.30 bouwvlak:**

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

**1.31 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;

**1.32 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

**1.33 chalet:**

een gebouw, geen stacaravan en geen (kantoor)units zijnde, zonder vaste fundering, dat dient als een recreatieverblijf en waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

**1.34 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 wegenpatroon en/of de architectuur;

**1.35 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

**1.36 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;

**1.37 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;

- b. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;

#### **1.38 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

#### **1.39 ecologische verbindingzone:**

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

#### **1.40 erftoegangsweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

#### **1.41 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

#### **1.42 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;

#### **1.43 gebiedsontsluitingsweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering 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;

#### **1.44 gebouw:**

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

#### **1.45 geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;



**1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.47 gemengde bedrijven:**

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

**1.48 geomorfologisch:**

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

**1.49 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;

**1.50 glastuinbouwbedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

**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: voederverzorging, 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 houtgewas:**

het groeiende hout, bomen en heesters, met uitzondering van mais;

**1.56 houtproductie:**

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

**1.57 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;

**1.58 indicatie-orgaan:**

een als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van zorg en indicatiestelling;

**1.59 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;

**1.60 intensieve veehouderij:**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens pelsdierhouderijen verstaan. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

**1.61 kampeerboerderij:**

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

**1.62 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;

**1.63 kampeerplaats:**

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

**1.64 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;

**1.65 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;

**1.66 kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.67 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.);

**1.68 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;

**1.69 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;

**1.70 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;

**1.71 legaal:**

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet;

**1.72 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;

**1.73 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;

**1.74 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;

**1.75 mestbewerking:**

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

**1.76 mestverwerking:**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen;

**1.77 minicamping:**

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

**1.78 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.79 nevenactiviteit:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen en die ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering;

**1.80 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 champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

**1.81 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;

**1.82 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;

### **1.83 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;

### **1.84 ondersteunende horeca:**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

### **1.85 overig niet-grondgebonden bedrijf:**

een niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf;

### **1.86 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;

### **1.87 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;

### **1.88 paardenhouderij:**

hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. productiegericht:  
een grondgebonden agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. gebruikgericht:  
een sportbedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties;

### **1.89 pension:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**1.90 pensionstalling:**

het stallen van paarden van derden;

**1.91 permanente bewoning:**

gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA), waaronder wordt verstaan:

- a. gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) gezin of samenwoning op een wijze, die ingevolge het bepaalde in de Wet (GBA) noopt tot omschrijving in het persoonsregister van de gemeente;
- b. in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden en door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een woonadres als bedoeld in de Wet GBA wordt beschikt;

**1.92 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

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;

**1.93 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;

**1.94 recreatiestudio:**

een permanent ter plaatse aanwezig (gedeelte van een) gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

**1.95 recreatiewoning:**

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.96 restaurant:**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

**1.97 rijstrook:**

een begrensd gedeelte van de rijbaan dat voldoende breed is voor een rij voor het op dat gedeelte voorkomende verkeer;

**1.98 risicovolle inrichting:**

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;



**1.99 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, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.100 stacaravan:**

een kampeermiddel in de vorm van een caravan, die ook als hij als een bouwwerk valt aan te merken, niet bouwvergunningsplichtig is;

**1.101 standplaats:**

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

**1.102 statische opslag:**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

**1.103 streekgebonden producten:**

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

**1.104 stroomweg:**

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een weg waarop gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk ononderbroken kan doorstromen;

**1.105 teeltondersteunende kassen:**

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

**1.106 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 en hagelnetten;

**1.107 trekkershut:**

een in hoofdzaak uit hout vervaardigd eenvoudig gebouw geschikt voor overnachtingen door maximaal 4 personen, voor kortstondig verblijf of voor doorreisvakanties;

**1.108 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;

**1.109 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;

**1.110 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;

**1.111 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.112 verbrede landbouw:**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

**1.113 verkoopvloeroppervlak:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.114 vloeroppervlak(te):**

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.115 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;

**1.116 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;

**1.117 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;

**1.118 waterbergingsgebied:**

een gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan;

**1.119 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

**1.120 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;

**1.121 woning/ wooneenheid:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

**1.122 (woon)boerderij:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgebouwen van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**1.123 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      bouwhoogte van een antenne-installatie:**

in afwijking van het bepaalde in 2.6 geldt voor de bouwhoogte van een antenne-installatie de volgende wijze van meten:

- a.    ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b.    ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel) antenne-installatie;

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.9      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.10    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;

### **2.11 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 perceelsontsluitingen, water en natuurvriendelijke oevers, 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

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

#### b Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf, niet zijnde een veehouderij - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "grondgebonden veehouderij" een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij" een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- 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 "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "manege" tevens een manege.

### 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 oppervlakte in de tabel is opgenomen geldt de bestaande vloeroppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnummer	Vloeroppervlakte
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch - 2	in pandige opslag van diervoeder voor derden	Kerklaan	6	525 m <sup>2</sup>
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	agrarisch technisch hulpbedrijf	Kerklaan	15	
(sa-5)	specifieke vorm van agrarisch - 5	verkoop van aan het agrarisch bedrijf gebonden producten zoals, groente, fruit en bloemen, anders dan de op het bedrijf geproduceerde producten en op- en overslag van aardappelen	Oosterhoutse weg	24	130 m <sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 In pandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is in pandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. In pandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

### f Teeltondersteunende voorzieningen



Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak" toegestaan;
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak", alsmede buiten de aanduiding 'bouwwlak' voor zover de gronden vallen buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" zijn lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van aanlegvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via ontheffing voor zover het bouwen betreft;
3. hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak", alsmede buiten de aanduiding "bouwwlak" voor zover de gronden vallen buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" zijn hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van aanlegvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via ontheffing voor zover het bouwen betreft.

#### **g Landschapswaarden**

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" het beleid is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten;
2. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" het beleid is gericht op bescherming en versterking van landschapswaarden in de vorm van de afwisseling van (kleinschalige) openheid en beplantingselementen alsmede het kleinschalig reliëf. De agrarische productiefunctie dient daarbij behouden te blijven. Daarnaast visueel versterken van historisch patroon, o.a. bestaande uit krekken en oude dijken. Ontwikkeling van recreatief medegebruik wordt nagestreefd;
3. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

#### **h 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.

## **i 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, met dien verstande dat uitbreiding ten behoeve van de intensieve tak niet is toegestaan;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- c. teeltondersteunende kassen;
- d. andere teeltondersteunende voorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

#### *3.2.3 Bebouwing ten behoeve van geiten-/ schapenhouderij*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 is het niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' bebouwing op te richten, met dien verstande dat het bouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, is toegestaan.

#### *3.2.4 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:

<b>Gebouwen algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

<b>Bedrijfsgebouwen per bouwvlak</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6 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°	45°

<b>Kassen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw"</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

<b>Teeltondersteunende voorzieningen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	3,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	1.000 m <sup>2</sup>
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m overig: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van bedrijfswoning worden gesitueerd	

### 3.2.5 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).

### 3.2.6 (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 3 m, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
  - 2. het oprichten van sleufsilos, mestsilos en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorziening buiten bouwvlak' de bestaande voorziening ter plaatse is toegestaan;
  - 3. overkappingen niet zijn toegestaan.
- b. Voor teeltondersteunende voorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde onder a., het volgende:
  - 1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
  - 2. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
  - 3. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3,5 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie".
- c. 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.
- 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 teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.4 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 m<sup>2</sup>, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

### 3.3.2 *Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.6 onder b, alsmede ontheffing als bedoeld in 3.1.2 onder f sub 2 en 3 teneinde bouwwerken in de vorm van lage tijdelijke en hoge tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" en voor hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen tevens ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid", een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen maximaal 3,5 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>;
- c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
- 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.

### 3.3.3 *Ontheffing hogere erfafscheiding*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.6 onder a, sub 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidings 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 perceelsafscheidings 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.

#### 3.3.4 *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 paardenbakken toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. 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;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- d. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- f. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
  2. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
  3. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
  4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 3.3.5 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.5 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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierwelzijnswetgeving, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- 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 en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- k. paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
- l. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;



- m. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- n. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren.

### 3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ontheffing minicampings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder c 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 minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van de aanduiding "bouwvlak" ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- f. gebouwde en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan in de aanwezige gebouwen en met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt benut tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- o. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een minicamping aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 3.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

#### 3.5.2 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 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving ;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- 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. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### *3.5.3 Ontheffing pensionstalling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, 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 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 100 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;

- 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 natuur-, 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.

#### 3.5.4 *Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, 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<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern, zodat redelijkerwijs vanuit de kern van deze voorzieningen gebruik zal worden gemaakt;
- f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 3.1 omschreven waarden.

#### 3.5.5 *Ontheffing overige verbrede landbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, 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<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;

- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streek-eigen soorten te bestaan;
- 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. 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.

#### 3.5.6 *Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder c, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen 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 in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf waarbij deze nevenactiviteit toegestaan is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;

- 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 wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- p. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

### 3.5.7 *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 m<sup>2</sup>;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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.

### 3.5.8 *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 aanwezig bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 3.5.9 *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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie- orgaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

#### 3.5.10 *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<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding "bouwvlak" 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;



- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan.

### 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

<b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m <sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	- 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;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap en het reliëf;</li> </ul>
<p><b>het aanbrengen van (infrastructurele) (ondergrondse) leidingen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;</li> <li>- bij het aanbrengen van bovengrondse leidingen mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap en het reliëf;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> </ul>
<p>het beplanten van gronden met houtgewas (dat hoger kan worden dan 1 meter, inclusief boom- en fruitteelt) ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie". Geen aanlegvergunning is vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' en 'fruitteelt';</li> <li>- indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> <li>- ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mogen de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<p><b>het dempen van poelen, sloten en greppels</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"</p>	<p>er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</p>
<p><b>aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen</b> (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> <li>- de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;</li> </ul>
<p><b>aanbrengen hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen</b> (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie", ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid"</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de</li> </ul>

	<p>karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast;</p>
<p><b>het vellen of rooien van houtgewas</b>, anders dan bij wijze van verzorging cq. onderhoud ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie"</p>	<p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap;</p> <p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de beplantingselementen;</p> <p>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de recreatieve waarde;</p>
<p><b>het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap en het reliëf;</p> <p>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</p>
<p><b>het diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"</p>	<p>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap en het reliëf;</p> <p>- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;</p>

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, naar een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf, niet zijnde een paardenhouderij en aanduiden met de aanduiding "grondgebonden veehouderij", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de omschakeling mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstrend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

### 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;
- 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. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- 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 in 3.1;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

### 3.7.3 *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 verbindingszone" mag uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone 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 productiegerichte paardenhouderijen) 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 is uitsluitend vormverandering toegestaan; uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2012 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
- f. voor glastuinbouwbedrijven is vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, 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;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. de vormverandering en/of uitbreiding van een grondgebonden veehouderij, dan wel de vormverandering van de intensieve veehouderij(tak) mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstoring effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

#### 3.7.4 *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 van een glastuinbouwbedrijf, intensieve veehouderij, een overig niet-grondgebonden bedrijf of paardenhouderij is niet toegestaan;
- c. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van verplaatsing van een agrarisch bedrijf dat op de huidige vestigingslocatie geen toekomst- c.q. groeiperspectief heeft;
- d. aangetoond dient te worden dat met de verplaatsing van het bedrijf aan algemeen belang gediend is;
- e. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "regeling beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte voor Ruimte";
- f. 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";
- g. 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;
- h. voor de omvang van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:
  1. voor grondgebonden agrarische bedrijven is een omvang van 1,5 ha toegestaan;
  2. een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt c en d;
- i. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);

- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.



### 3.7.5 *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 3.3.1, mogelijk is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste van een vollegrondstuintbouwbedrijf;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 5000 m<sup>2</sup>, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.
- 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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

### 3.7.6 *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 restproducten 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 en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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.

### 3.7.7 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 22 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> per woning;  
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> 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. er wordt voldaan 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- s. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 3.7.8 *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. toegestaan zijn de volgende bedrijven:
  1. agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
  2. agrarische hulp- en nevenbedrijven;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. 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;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. 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;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf;
- s. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 3.7.9 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 22 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 3.7.7 worden uitgevoerd;
- d. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, die uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend;
- f. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- g. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. detailhandel is niet toegestaan;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- s. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

#### 3.7.10 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie" of tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" wijzigen in Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel voor maneges de bestemming Artikel 19 Sport, 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 is 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. 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 - aanlegvergunning landschap en recreatie";
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- h. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- i. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup> 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 natuur-, 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- q. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 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. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme;
- w. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- x. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel Sport;
- y. de regels van Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie danwel in het geval van een manege Artikel 19 Sport worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 3.7.11 *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 3.7.8 en 3.7.9, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied bedrijf";

- c. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. 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;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- i. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>; 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. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- s. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf;
- t. de regels van Artikel 5 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

### 3.7.12 *Wijziging t.b.v. minicamping*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een bestaande minicamping voort 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 3.7.7, 3.7.8 of 3.7.9;

b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal.



*3.7.13 Wijziging verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' deze aanduiding verwijderen indien gebleken is dat geen geitenhouderij en/of een schapenhouderij wordt uitgeoefend.

## **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 de landschappelijke waarden;
  - 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 perceelsontsluitingen, water en natuurvriendelijke oevers, 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      Agrarisch bouwvlak**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

##### **b      Type agrarisch bedrijf en omschakeling**

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf, niet zijnde een veehouderij - het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "grondgebonden veehouderij" een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij" een geitenhouderij en/of een schapenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "gemengd" een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, met een intensieve veehouderijtak.

##### **c      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 m<sup>2</sup> 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.

#### **d Inpandige statische opslag**

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

#### **e Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", alsmede buiten de aanduiding 'bouwvlak' voor zover de gronden vallen buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" zijn lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van aanlegvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via ontheffing voor zover het bouwen betreft;
3. hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", alsmede buiten de aanduiding "bouwvlak" voor zover de gronden vallen buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en buiten de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"; ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" zijn hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van aanlegvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via ontheffing voor zover het bouwen betreft.

#### **f Landschappelijke waarden**

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 - waterpotentiegebied" het gronden betreft die vanwege de watersituatie geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Deze gronden zijn echter ook uitstekend geschikt voor de landbouw, mits goede waterbeheersingsmaatregelen worden getroffen. Aangezien geen concreet uitzicht op natuurontwikkeling bestaat, dienen deze gebieden enkel hun geschiktheid te behouden voor mogelijke natuurontwikkeling in de verre toekomst;

2. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" het beleid is gericht op behoud en bescherming van de grootschalige landschappelijke openheid en doorzichten;
3. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" het beleid is gericht op de bescherming van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van de karakteristieke openheid rondom Raamsdonk en de karakteristieke verkavelingsvorm in de vorm van het slagenlandschap in samenhang met de dijk- en afwateringsstructuren en de lintbebouwing en doorzichten.

#### **g 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.

#### **h 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 gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

#### *4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitbreiding ten behoeve van de intensieve tak niet is toegestaan;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- c. teeltondersteunende voorzieningen en teeltondersteunende kassen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak";
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

#### *4.2.3 Bebouwing ten behoeve van geiten-/ schapenhouderij*

In afwijking van het bepaalde onder 4.2.2 is het niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' bebouwing op te richten, met dien verstande dat het bouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, is toegestaan.

#### *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:

<b>Gebouwen algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

<b>Bedrijfsgebouwen per bouwvlak</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 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°	45°

<b>Kassen ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw"</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

<b>Teeltondersteunende voorzieningen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	3,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	1.000 m <sup>2</sup>
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m

	overig: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van een bedrijfswoning worden gesitueerd	

#### 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 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).

#### 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 3 m, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
  2. het oprichten van sleufsilo's, mestsilo's en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
  3. overkappingen niet zijn toegestaan.
- b. Voor teeltondersteunende voorzieningen geldt, in afwijking van het bepaalde onder a., het volgende:
  1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
  2. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap";
  3. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3,5 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie".
- c. 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.

- 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 teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.4 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 m<sup>2</sup>, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.

#### 4.3.2 *Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.6 onder b, alsmede ontheffing als bedoeld in 4.1.2 onder e lid 2 en 3 teneinde bouwwerken in de vorm van lage tijdelijke en hoge tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" en voor hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen tevens ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid", een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor overige teeltondersteunende voorzieningen maximaal 3,5 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>;
- c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1;
- 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.



#### 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 in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.3.4 *Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder k teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming paardenbakken toe te staan buiten de aanduiding "bouwvlak", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. 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;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- d. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- f. voor lichtmasten gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
  2. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 75 m;
  3. er wordt doelgerichte verlichting toegepast;
  4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 4.3.5 *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. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 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 4.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- 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 en op tijdelijke arbeidsplaatsen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;

- k. paardenbakken, met dien verstande dat dit is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";
- l. het bewerken, verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- m. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- n. evenementen;
- o. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren.

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### *4.5.1 Ontheffing minicampings*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b 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, en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" is een minicamping uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van de aanduiding "bouwvlak" ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- f. gebouwde en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan in de aanwezige gebouwen en met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van nevenfuncties wordt benut tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

- o. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een minicamping aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in 4.6, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

#### 4.5.2 *Ontheffing agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b 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 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- 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. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.3 *Ontheffing pensionstalling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, 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 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 100 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> bedragen;

- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, 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 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.4 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van verbrede landbouw gericht op zorgverlening, waaronder een zorgboerderij, 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<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern, zodat redelijkerwijs vanuit de kern van deze voorzieningen gebruik zal worden gemaakt;
- f. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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;

- I. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.5 *Ontheffing overige verbrede landbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde – bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van overige verbrede landbouw gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten, zoals een ijs- of kaasmakerij, 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<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. 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.

#### 4.5.6 *Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder b, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en 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 in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;

- e. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf, waarbij deze nevenactiviteit is toegestaan in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- g. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- 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. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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; ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de provinciale commissie Recreatie en Toerisme.

#### 4.5.7 Ontheffing inpandige statische opslag als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1.2 onder d teneinde een grotere oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit inpandige statische opslag 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 opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- 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. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

#### 4.5.8 *Ontheffing van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 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 aanwezig bedrijfsgebouw of een deel van de bedrijfswoning;
- b. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 4.5.9 *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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie- orgaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;

- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

#### *4.5.10 Ontheffing opslag gevaarlijke stoffen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder j ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10<sup>-6</sup> risicocontour de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- b. 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;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan.

## **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.

### *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, nader gedetailleerd in 4.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4. de toetsingscriteria weergegeven.

### *4.6.4 Schema aanlegvergunningen*

<b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
<b>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup></b>	- 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;
<b>het aanbrengen van (infrastructurele) (ondergrondse) leidingen</b>	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - bij het aanbrengen van bovengrondse leidingen mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
<b>het beplanten van gronden met houtgewas (dat hoger kan worden dan 1 meter, inclusief boom- en fruitteelt)</b> - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid" of ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie". Geen aanlegvergunning is vereist: - ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' en 'fruitteelt'; - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; , met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' en 'fruitteelt';	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - 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 "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mogen de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten niet onevenredig worden aangetast;
<b>het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
<b>het dempen van poelen, sloten en greppels</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone -	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het

aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
<b>het diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm</b> ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
<b>aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen</b> (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
<b>aanbrengen hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen</b> (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" en ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning openheid"	- de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling; - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" mogen de karakteristieke openheid van het landschap en de doorzichten niet onevenredig worden aangetast; - ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - aanlegvergunning openheid" mag de karakteristieke openheid van het landschap niet onevenredig worden aangetast.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, naar een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf, niet zijnde een paardenhouderij en aanduiden met de aanduiding "grondgebonden veehouderij", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de omschakeling mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

#### 4.7.2 *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;
- c. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- d. er worden geen publieksgerichte en/of verkeersaantrekkende voorzieningen aangelegd danwel gebouwd;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 4.7.3 *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. de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone" mag 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), alsmede gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, geldt dat vergroting van de aanduiding "bouwvlak" met 15% is toegestaan of tot een omvang van 1,5 ha, als de aanduiding "bouwvlak" na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- d. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak is uitsluitend vormverandering toegestaan; uitbreiding van het bouwvlak is niet toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2012 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
- f. een uitbreiding ten behoeve van een overig grondgebonden bedrijf is niet toegestaan;
- g. voor glastuinbouwbedrijven is vergroting tot een omvang van 4 ha toegestaan, 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 overlegd;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van de bestemming van de deze bestemming;
- j. de vormverandering en/of uitbreiding van een grondgebonden veehouderij, dan wel de vormverandering van de intensieve veehouderij(tak) mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij verruiming wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap; er dient in ieder geval voldaan te worden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen (en verharden);
- 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 4.7.4 *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 restproducten 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 en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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.

#### 4.7.5 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 22 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> per woning;  
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> 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. er wordt voldaan 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 4.1 omschreven waarden;
- n. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- s. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.6 *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. toegestaan zijn de volgende bedrijven:
  1. agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
  2. agrarische technische hulp- en nevenbedrijven;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;



- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. 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;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- h. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. 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;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf;
- s. de regels van Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.7 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 22 Wonen met een aanduiding ten behoeve van inpandige statische opslag, teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";

- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 4.7.5 worden uitgevoerd;
- d. het hergebruik voor inbandige opslag dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, die uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend;
- f. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- g. voor de inbandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. detailhandel is niet toegestaan;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Wonen;
- s. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van inbandige statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

#### 4.7.8 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tezamen met de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" wijzigen in Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie, 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 is 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. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is niet toegestaan;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- g. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- h. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- i. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup> 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 natuur-, 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- s. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 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. vooraf dient advies te worden 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 aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie of Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- y. de regels van Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie, worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 4.7.9 *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 4.7.6. en 4.7.7., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied bedrijf";
- c. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. 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;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- h. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- i. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m<sup>2</sup>; 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. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- k. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- m. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- s. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Bedrijf;
- t. de regels van Artikel 5 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### *4.7.10 Wijziging verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'*

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' deze aanduiding verwijderen indien gebleken is dat geen geitenhouderij en/of een schapenhouderij wordt uitgeoefend.

## 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, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen 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	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	bedrijf toegestaan in milieucategorie 1, 2 en 3 als opgenomen in Bijlage 2 Staat van inrichtingen	Kartuizerstraat	75	omvang aanduiding 'bouwvlak'
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	sierbestratingsbedrijf en loon- en grondverzetbedrijf	Kerklaan	5	
(sb-4)	specifieke vorm van bedrijf - 4	garagebedrijf	Lange Broekstraat	5	1000 m <sup>2</sup>
(sb-5)	specifieke vorm van bedrijf - 5	kassenbouwbedrijf	Luiten Ambachtstraat	19B	1000 m <sup>2</sup>
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	woninginterieurbouw, houtbewerkingsbedrijf, opslag en verkoop van tuinhout, handelsonderneming in bestratingsmateriaal en een hoveniersbedrijf	Oosterhoutse weg	73A t/m D	
(sb-9)	specifieke vorm van	onderhoudswerkplaats waterschap	Oosterhoutse weg	79	850 m <sup>2</sup>

	bedrijf - 9	Brabantse Delta			
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf - 15	tankstation, inclusief verkoop LPG, wasstraat, ondergeschikte detailhandel	Kerklaan	15B	1250 m <sup>2</sup>
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf - 17	aannemingsbedrijf	Luiten Ambachtstraat	achter 6	1500 m <sup>2</sup>
(sb-21)	specifieke vorm van bedrijf - 21	stratenmakersbedrijf	Bergenstraat	18	600 m <sup>2</sup>
(sb-22)	specifieke vorm van bedrijf - 22	gronddepot	Oosterhoutse weg	ong	

## **b Buitenopslag**

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan;
- de totale stapelhoogte van de buitenopslag van goederen mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **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.

## **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.

### *5.2.3 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### *5.2.4 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.

#### 5.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 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°

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen)

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	3,5 m
bouwhoogte	6 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 <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

#### 5.2.6 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 fundamenten 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).

### 5.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 5.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 5.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 5.2.4 juncto 5.1.2 onder a 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. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er wordt voldaan aan de natuur-, 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. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval:
  - 1. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
  - 2. 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 is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

#### 5.3.2 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2.6 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 milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder a;
- d. (ondersteunende) horeca;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een seksinrichting;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. risicovolle inrichtingen;
- l. opslag van vuurwerk;
- m. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" 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 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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- 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 natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *5.6.1 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. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. 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 gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- f. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 5.2;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

#### 5.6.2 *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 wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 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.

#### 5.6.3 *Wijziging naar Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

1. de bestemming Artikel 22 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan 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. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
- e. 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> 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;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 danwel 4.1 omschreven waarden;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- n. de regels van Artikel 22 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### 5.6.4 Wijziging t.b.v. Groen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 22" de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van de bestemming met bijbehorende regels als opgenomen in Artikel 11 Groen teneinde het mogelijk te maken de gronden de functie van groenvoorziening te geven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. de noodzaak tot gronddepot is niet meer aanwezig.

## 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, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen 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.

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Activiteiten</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte</b>
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	loon- en grondverzetbedrijf	Werkkam penseweg	12	2500 m <sup>2</sup>

##### b Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

1. buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan;
2. de totale stapelhoogte van de buitenopslag van goederen mag niet meer bedragen dan 4 m.

##### 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

### 6.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding.

### 6.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 6.2.4 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.

### 6.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 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°

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmas sa daarvan als maximum geldt.

Vrijstaande



bij ge bo uw en bij be dri jfs wo nin g	8 0 m <sup>2</sup>
ge za me nlij ke op per vla kte per wo nin g	3 5 m
go oth oo gte	6 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 <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

#### 6.2.6 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;

- 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 6.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 6.2.4 juncto 6.1.2 onder a 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 6.2.6 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 milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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*

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. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 6.1.2 onder a;
- d. (ondersteunende) horeca;
- e. het bewonen van bedrijfsruimte; het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. een seksinrichting.
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. risicovolle inrichtingen;
- l. opslag van vuurwerk;
- m. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.

## **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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- e. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.6.1 *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. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. 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;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- l. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

### 6.6.2 *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 het bestemmingsvlak een aanduiding "bouwvlak" op te nemen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend een grondgebonden bedrijf;
- b. 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;
- c. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" bedraagt maximaal 2 ha;
- d. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte" en Regeling Beëindiging Veehouderijtakken;
- 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. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. een omschakeling naar een grondgebonden veehouderij mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- m. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- p. 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	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte
(sb-n2)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 2	transformator	Korte Broekstraat	11A	
(sb-n3)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 3	gasstation	Parallelweg	3	
(sb-n4)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 4	gemaal	Aanwassenweg	2	gemaal 320 m <sup>2</sup> , opslagloods 100 m <sup>2</sup>
(sb-n5)	specifieke vorm van bedrijf - nuts 5	bergbezinkbassin	Landonk	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.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### 7.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

### 7.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 7.2.4 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.

### 7.2.5 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:

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6
bouwhoogte	n.v.t.	17,5 m
dakhelling	0°	45°

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen)

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m <sup>2</sup>
goothoogte	3,5 m
bouwhoogte	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
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 <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

### 7.2.6 *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:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m<sup>2</sup>.

## 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:

- 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. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. bewoning van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- e. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- f. een seksinrichting;
- g. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- h. een risicovolle inrichting;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10<sup>-6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.

## 7.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

### 7.4.1 *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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- 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 natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;



- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **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          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

<b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
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;
het verwijderen, kappen of rooien van bos, anders dan bij wijze van verzorging, danwel voor de houtproductie	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van landschapswaarden.

## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemeen

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden; één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en overeenkomstig de in 9.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 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 detailhandelsbedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van detailhandelsbedrijven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit</b>
(sdh-1)	specifieke vorm van detailhandel - 1	tuincentrum	Kerklaan	11	1300 m <sup>2</sup>

##### b Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan;
- b. de totale stapelhoogte van de buitenopslag van goederen mag niet meer bedragen dan 4 m.

##### 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.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### 9.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding;

### 9.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 9.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van detailhandelsbedrijven 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.

### 9.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>Gebouwen algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 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°

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen)

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	3,5 m
bouwhoogte	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
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 <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

#### 9.2.6 *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).

### 9.3 **Ontheffing van de bouwregels**

#### 9.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing detailhandelsbedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 9.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van detailhandelsbedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de in 9.2.4 juncto 9.1.2 onder a 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 natuur-, 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 natuur-, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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.

#### 9.3.2 *Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 9.2.6 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 milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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.

## **9.4 Specifieke gebruiksregels**

### *9.4.1 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. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- d. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- e. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- f. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- g. risicovolle inrichtingen;
- h. opslag van vuurwerk;
- i. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## **9.5 Ontheffing van de gebruiksregels**



#### 9.5.1 *Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.4.1 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.  
Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- 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 natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## Artikel 10 Gemengd

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

#### 10.1.1 Algemeen

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gemengde bedrijven;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en overeenkomstig de in 10.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 10.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

##### a Staat van gemengde bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van gemengde bedrijven:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Betekenis in regels</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte gemengd bedrijf</b>	<b>Afwijkende maatvoeringseis</b>
(sgd-1)	specifieke vorm van gemengd - 1	kunstuitleen, bestaande uit advisering, dienstverlening, detailhandel en bijbehorende kantoren	Oosterhoutse weg	18	1200 m <sup>2</sup>	ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" geldt de aangeduide bouwhoogte als maximale bouwhoogte

##### b Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

##### 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.

## 10.2 Bouwregels

### 10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### 10.2.2 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

### 10.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 10.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van gemengde bedrijven in 10.1.2 onder a.

### 10.2.5 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
bouwlagen ondergronds		1

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	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 <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van gemengde bedrijven in 10.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

## 10.3 Specifieke gebruiksregels

### 10.3.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. zelfstandige kantoren;

- b. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen, behoudens het bepaalde in 10.1.2 onder a;
- c. (ondersteunende) horeca;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. woondoeleinden;
- f. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- 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<sup>6</sup> risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt. Indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, dan mag de bestemmingsgrens niet worden overschreden.

## **Artikel 11 Groen**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *11.1.1 Algemeen*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. parken;
- c. groenvoorziening;
- d. speelvoorzieningen;
- e. beplanting;
- f. voet- en fietspaden;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. in- en uitritten;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';  
één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *11.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 11.1.1:

##### **a In- en uitritten**

In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *11.2.2 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.

## **Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *12.1.1 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;
- c. extensief recreatief medegebruik;

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 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.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.3.1 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 12.4.4.

### **12.4 Aanlegvergunning**

#### *12.4.1 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 12.4.4 aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 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.

#### 12.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 12.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 12.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 12.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 12.4.4 Schema aanlegvergunning

<b>Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>	<b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
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;

## 12.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 12.5.1 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 3.7.3 of 4.7.3, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding van de aanduiding "bouwvlak" zal gepaard gaan met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- b. de regels van Artikel 3 Agrarisch respectievelijk Artikel 4 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard.



## Artikel 13 Horeca

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. 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 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	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	restaurant	Oosterhoutseweg	1	250 m <sup>2</sup>

##### 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.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 13.2.2 Bedrijfswoning

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een bedrijfswoning toegestaan en maximaal één per aanduiding "bouwvlak".

#### 13.2.3 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 13.2.4 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in 13.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

#### 13.2.5 *Maatvoeringseisen algemeen*

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>Gebouwen algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		

<b>Hoofdgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte		6 m
bouwhoogte		10 m
afstand tot de as van de weg	15 m	

<b>Bijgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte		80 m <sup>2</sup>
goothoogte		3,5 m
bouwhoogte		6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m <sup>2</sup>

### 13.3 **Ontheffing van de bouwregels**

#### 13.3.1 *Ontheffing oppervlakte bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 13.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 13.2.4 juncto 13.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- 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;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

## **13.4 Specifieke gebruiksregels**

### *13.4.1 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 gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- c. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting;
- f. bedrijfsmatige buitenopslag.

## Artikel 14 Kantoor

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Algemeen

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
  - e. 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 kantoorfuncties

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de functies genoemd in de navolgende Staat van kantoorfuncties:

<b>Afkorting</b>	<b>Aanduiding</b>	<b>Activiteiten</b>	<b>Straat</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Bebouwde oppervlakte kantooractiviteit</b>	<b>Afwijkende goothoogte</b>	<b>Afwijkende bouwhoogte</b>
(sk-1)	specifieke vorm van kantoor - 1	kantoor	Korte Broekstraat	2A	300 m <sup>2</sup>		

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 14.2.2 Bouwvlak

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### 14.2.3 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

#### 14.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van kantoorfuncties in 14.1.2 onder a.

#### 14.2.5 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>Hoofdgebouwen</b>	<b>Max</b>
goothoogte	6 m
bouwhoogte	10 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m <sup>2</sup>

### 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:

- a. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- d. een seksinrichting.

## Artikel 15 Maatschappelijk

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

#### 15.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- 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 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:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit	Afwijkende goothoogte	Afwijkende bouwhoogte
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	kerk, alsmede expositie s en zaalaccommodatie	Kerklaan	2 en 4		niet hoger dan bestaand	niet hoger dan bestaand
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	begraafplaats	Kerklaan	4A	100 m <sup>2</sup>		
(sm-3)	specifieke vorm van maatsch	zorgcomplex met 57 zorgappartementen	Kloosterweg	1	4000 m <sup>2</sup>	11 m	19 m

	appelijk - 3	rtemente n					
(sm-5)	specifiek e vorm van maatsch appelijk - 5	scouting	Kerklaan	ong naast nr 20	500 m <sup>2</sup>	3 m	3 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.

## **15.2 Bouwregels**

### *15.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

### *15.2.2 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### *15.2.3 Bedrijfswoning*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

### *15.2.4 Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van maatschappelijke functies in 15.1.2 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.

### *15.2.5 Maatvoeringseisen algemeen*

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>Hoofdgebouwen</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	6 m
bouwhoogte	10 m

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen)

<b>Vrijstaande bijgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte		80 m <sup>2</sup>
goothoogte		3,5 m
bouwhoogte		6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m <sup>2</sup>

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van maatschappelijke functies in 15.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### 15.2.6 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).

### 15.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 15.3.1 Ontheffing oppervlakte bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 15.2.4 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag met maximaal 100 m<sup>2</sup> 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 natuur-, 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 natuur-, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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.

## **15.4 Specifieke gebruiksregels**

### *15.4.1 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. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane (bedrijf)swoningen;
- c. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. een seksinrichting.

## **15.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *15.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.4.1 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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **Artikel 16    Natuur**

### **16.1    Bestemmingsomschrijving**

#### *16.1.1 Algemeen*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en natuur;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- d. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- 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 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        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.

##### **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.

### **16.2    Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

#### *16.2.2 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.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

#### 16.3.1 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:

- 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;
- voor lawaaisporten;
- voor verblijfsrecreatie;
- voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- het dempen van poelen, sloten en greppels.

### 16.4 Aanlegvergunning

#### 16.4.1 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 16.4.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 16.4.1. 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.

#### 16.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 16.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 16.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 16.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 16.4.4 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 100 m <sup>2</sup>	- 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;
<b>het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen</b>	- er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
<b>het verwijderen, kappen of rooien van bomen of opgaande beplanting</b>	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden.

## Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

#### 17.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen 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 dagrecreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van dagrecreatieve voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte	Afwijken de goothoogte	Afwijken de bouwhoogte
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	een watersportbedrijf met daarbij groothandel en detailhandel (max 50 m <sup>2</sup> ) in watersportartikelen zonder motoren met buitenopslag hiervan	Oosterhoutseweg	20	800 m <sup>2</sup>	4 m	8 m, lichtmast en 5 m
(sr-3)	specifieke vorm van recreatie - 3	volkstuinen			5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie -	2,5 m	5 m

					3"		
(sr-4)	specifieke vorm van recreatie - 4	volkstuinen			5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 4"	2,5 m	5 m
(sr-6)	specifieke vorm van recreatie - 6	volkstuinen			5% van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 6"	2,5 m	5 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.

#### **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 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

##### *17.2.3 Bedrijfswoning*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

##### *17.2.4 Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van dagrecreatieve voorzieningen in 17.1.2 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.

##### *17.2.5 Maatvoeringseisen*

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
-------------------------	-------------	-------------

gothoogte	n.v.t.	zie 17.1.2 onder a
bouwhoogte	n.v.t.	zie 17.1.2 onder a
<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		max 750 m <sup>3</sup> , incl. aangebouwde bijgebouwen
<b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2,5 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van dagrecreatieve voorzieningen in 17.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### 17.2.6 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).

### 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 17.2.6 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 17.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- d. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- e. 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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie- orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;



- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

#### 18.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 18.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 18.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

##### a Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte	Afwijken de goothoogte	Afwijken de bouwhoogte
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	kampeert terrein, nader opgenomen onder b	Zijlweg	1	zie 18.2.6	zie 18.2.6	zie 18.2.6

##### b Voorzieningen recreatiecentrum Hermenzeil

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1", te weten recreatiecentrum Hermenzeil, zijn de volgende voorzieningen toegestaan:

1. ten behoeve van het kampeerterrein:
    - a. maximaal 40 standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen;
    - b. maximaal 40 chalets;
    - c. 20 trekkershutten;
  2. maximaal 3 recreatiestudio's bestemd voor de verhuur ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 5";
  3. detailhandel in watersportartikelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
  4. bemiddeling, aan- en verkoop van jachten, boten, motoren e.d.;
  5. een café-restaurant, met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
  6. watersportactiviteiten, waaronder surfen, kanoën en waterskiën;
  7. minimaal 200 parkeerplaatsen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals een opslagloods, sanitaire

voorzieningen, beheersgebouwen ten dienste van het recreatiecentrum en de watersport, een spuitinrichting en recreatieruimten.

### **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.

## **18.2 Bouwregels**

### *18.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

### *18.2.2 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### *18.2.3 Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

### *18.2.4 Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen in 18.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

### *18.2.5 Maatvoeringseisen*

Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	4 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		max 750 m <sup>3</sup> , incl. aangebouwde bijgebouwen
<b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 8 m

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van verblijfsrecreatieve voorzieningen in 18.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### 18.2.6 *Recreatiecentrum Hermenzeil*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1", te weten recreatiecentrum Hermenzeil, gelden aanvullend de volgende bebouwingsregels:

- a. de bebouwde oppervlakte van 22 chalets mag niet meer bedragen dan 44 m<sup>2</sup> per chalet;
- b. de bebouwde oppervlakte van 18 chalets mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per chalet;
- c. de bouwhoogte van chalets bedraagt niet meer dan 4 m;
- d. de goothoogte van een trekkershut bedraagt maximaal 2,5 m;
- e. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- f. de bebouwde oppervlakte van beheergebouwen mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>2</sup>;
- g. de bebouwde oppervlakte van een spuitinrichting mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. de bebouwde oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 120 m<sup>2</sup>.

#### 18.2.7 *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).

### 18.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 18.3.1 *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 woondoeleinden, met uitzondering van een op grond van het bepaalde in 18.2.3 toegestane bedrijfswoningen;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van chalets, recreatiestudio's en trekkershutten;
- 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;
- g. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen.

#### **18.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### *18.4.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.3.1 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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie- orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## Artikel 19 Sport

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

#### 19.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een brug

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 19.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

##### 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	Bebouwde oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	manege	Kerklaan	3A	2400 m <sup>2</sup>		
(ss-3)	specifieke vorm van sport - 3	zwembad	Kerklaan	18	400 m <sup>2</sup>		
(ss-4)	specifieke vorm van sport - 4	sportterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals kleedlokalen, club- en verenigingsgebouwen, stallings- en parkeerplaatsen	Kloosterweg	2	2500 m <sup>2</sup> tezamen met de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - 6"	3,5 m	6 m
(ss-6)	specifieke vorm van sport - 6	veldsport	Kloosterweg	4	2500 m <sup>2</sup> tezamen met de bebouwde oppervlakte	3,5 m	6 m

					e ter plaats van de aanduidin g "specifiek e vorm van sport - 4"		
(ss-10)	specifieke vorm van sport - 10	sportcentru m	Parkla an	1	5100 m <sup>2</sup>		
(ss-13)	specifieke vorm van sport - 13	gebruiksger ichte paardenhou derij	Kerkla an	12a			
(ss-14)	specifieke vorm van sport - 14	manege	Kerkla an	bij 3A			

#### **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.

#### **d Brug**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug" is een brug over een waterloop toegestaan.

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Toegestane bebouwing*

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

#### *19.2.2 Bouwvlak*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

#### *19.2.3 Bedrijfswoning*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding.

#### *19.2.4 Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de Staat van sportvoorzieningen in 19.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

#### 19.2.5 Maatvoeringseisen

Voor de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bebouwingsregels:

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		max 750 m <sup>3</sup> , (incl. aangebouwde bijgebouwen)
<b>Vrijstaande bijgebouwen bij woning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	max. 2,5 m
bouwhoogte ballenvanghekken	max. 7,5 m
bouwhoogte lichtmasten, vlaggenmasten en antennes	max. 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m
de oppervlakte van overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 60 m <sup>2</sup>

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover in de Staat van sportvoorzieningen in 19.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

#### 19.2.6 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 fundamenteen 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).

### 19.3 Ontheffing van de bouwregels



### *19.3.1 Ontheffing m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 19.2.6 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. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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.

## **19.4 Specifieke gebruiksregels**

### *19.4.1 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 19.2.3 toegestane bedrijfswoning;
- b. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- d. lawaaisporten;
- e. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- f. een risicovolle inrichting;
- g. 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.

## **19.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 19.5.1 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.4.1 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. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatie-orgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## **Artikel 20 Verkeer**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *20.1.1 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 - stroomweg" voor een stroomweg, bestaande uit maximaal 2x2 rijstroken;
  2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" voor een gebiedsontsluitingsweg, bestaande uit maximaal 2x1 rijstrook;
  3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" voor een erftoegangsweg, bestaande uit maximaal 2x1 rijststrook;
- b. fietspaden;
- c. veetunnel;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. evenementen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bruggen, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten 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 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.

##### **b Veetunnel**

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - veetunnel" is een veetunnel toegestaan.

##### **c Evenementen**

Voor evenementen de volgende bepalingen:

1. evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein";
2. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
3. 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;

4. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 20.3.1.

## **20.2 Bouwregels**

### *20.2.1 Algemeen*

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

### *20.2.2 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 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### *20.2.3 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.

## **20.3 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *20.3.1 Ontheffing evenement*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1.2 onder c teneinde ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" 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.

## **Artikel 21 Water**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *21.1.1 Algemeen*

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;
- h. natuurwaarden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. veetunnel;
- k. jachthaven;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d. en overeenkomstig de in 21.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### *21.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 21.1.1:

##### **a Veetunnel**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - veetunnel" is een veetunnel toegestaan.

##### **b Jachthaven**

Ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" is een jachthaven toegestaan met bijbehorende aanlegsteigers;
2. het aantal ligplaatsen mag niet meer bedragen dan 200.

##### **c Natuurwaarden**

Ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" zijn de gronden mede bestemd tot de instandhouding, behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

### 21.2.2 *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 22 Wonen

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

#### 22.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
  - b. recreatieve voorzieningen in de vorm van een minicamping of een bed&breakfast;
  - c. het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
  - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 22.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 22.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 22.1.1:

##### a Aan huis verbonden beroep

In een woning mag ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de woonbebouwing, inclusief bijgebouwen tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
2. de activiteit mag geen verkeersaantrekkende werking hebben;
3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
4. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
5. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
6. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
7. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van inrichtingen.

##### b Niet-woonactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende activiteiten 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:

Afkorting	Aanduiding	Activiteiten	Straat	Huisnummer	Oppervlakte bijgebouwen
(sw-1)	specifieke vorm	pensionstalling	het Gat	3	

	van wonen - 1	voor 15 paarden			
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	kantoor	Korte Broekstraat	9A	125 m <sup>2</sup>
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	rijtuigenmuseum met ondergeschikte horeca	Lange Broekstraat	1	575 m <sup>2</sup>
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	zorgboerderij met bed&breakfast met maximaal 4 kamers	Lange Broekstraat	2A	
(sw-7)	specifieke vorm van wonen - 7	kantoor	Lange Broekstraat	3	125 m <sup>2</sup>
(sw-8)	specifieke vorm van wonen - 8	ballonvaarten en vullen van gasflessen	Lange Broekstraat	6	
(sw-9)	specifieke vorm van wonen - 9	timmerwerkplaats	Luiten Ambachtstraat	9	200 m <sup>2</sup>
(sw-11)	specifieke vorm van wonen - 11	kinderdagverblijf	Bergenstraat	1-3	
(sw-12)	specifieke vorm van wonen - 12	zorgboerderij	Lange Broekstraat	4	

### c Aantal woningen

Per bouwvlak 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 22.5.2.

### e Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via ontheffing als bedoeld in 22.5.3.

### 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.

## 22.2 Bouwregels

### 22.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 22.2.2 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:



- a. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m3)" de aangeduide maat als maximale inhoudsmaat geldt;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan de toegestane inhoudsmaat als opgenomen onder a., mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- c. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van vóór de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud.

### 22.2.3 Situering gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. aangebouwde bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan;
- c. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstandseis niet geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

### 22.2.4 Maatvoering en overige situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Woning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud	zie 22.2.2.	
dakhelling	20°	50°

Bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen achter de voorgevel en het verlengde daarvan en omheining paardenbak	2 m
erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan	1 m
bouwhoogte afrastering agrarische	1,5 m

gronden met hobbymatig agrarisch gebruik	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Paardenbak	Max.
uitsluitend bestaande paardenbakken zijn toegestaan	
oppervlakte paardenbak	de bestaande oppervlakte
lichtmasten zijn niet toegestaan, tenzij het een bestaande lichtmast betreft	

#### 22.2.5 Herbouw woning

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 22.6.2.

### 22.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 22.3.1 Ontheffing bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2.4 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 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>; 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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 22.3.2 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 22.2.2, tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup>) 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-ruimteregeling,
  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. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving.

### 22.3.3 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2.4 teneinde nieuwe paardenbakken op te richten ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. 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;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- c. het gebruik van paardenbakken is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- d. de omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- f. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
  1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie;

- g. overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- h. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn, vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

## **22.4 Specifieke gebruiksregels**

### *22.4.1 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:

- a. in de zin van vrijstaande bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden bedrijf, anders dan genoemd in de in 22.1.2 onder b opgenomen tabel;
- c. voor het bedrijfsmatig gebruiken van paardenbakken;
- d. het bewonen van bijgebouwen.

## **22.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *22.5.1 Ontheffing vergelijkbare activiteit aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.1.2 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 22.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

### *22.5.2 Ontheffing minicamping*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 22.1.2 onder d teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" 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. een minicamping is uitsluitend toegestaan aansluitend aan en alleen aan de achterzijde van het bestemmingsvlak, ter behoud van de doorzichten;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
- d. een minicamping is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. er zijn maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- f. de oppervlakte van het bestemmingsvlak waarvoor ontheffing wordt gevraagd, mag niet kleiner zijn dan 3000 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- 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 wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de activiteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste 110% van het aantal standplaatsen bedraagt;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van landschapswaarden.

#### 22.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 22.1.2 onder e teneinde als activiteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d. toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze activiteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen toegestaan, danwel in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen;
- b. de activiteit is ondergeschikt van aard;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- 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 activiteit 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 22.5.4 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.4.1 onder a en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Omtrent de medische noodzaak wordt hiertoe advies ingewonnen bij een indicatieorgaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur-, 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt;
- f. de ontheffing bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van het bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt.

## 22.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 22.6.1 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 woning vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> 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 cq. woning 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 m<sup>2</sup> per woning;
 

indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> 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. er wordt voldaan 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 natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- 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. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving.

#### 22.6.2 *Wijziging m.b.t. situering woning*

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding "bouwvlak" en eventueel de aanduiding "bijgebouwen" binnen deze bestemming wijzigen teneinde de woning elders op het perceel te situeren dan de bestaande situering, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt tot een duidelijke ruimtelijke verbetering;
- c. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- f. overtollige bijgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. de nieuwe situering leidt tot een verminderde oppervlakte aan bebouwing;
- h. 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;
- i. er wordt voldaan aan de milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 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.

## **Artikel 23    Leiding - Gas**

### **23.1    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 en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter;  
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, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid 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 hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *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 (externe) 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    Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **24.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande hoeveelheid KV's; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **24.2    Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

### **24.3    Ontheffing van de bouwregels**

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 toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken hoogspanningsverbindingsbeheerder.

### **24.4    Aanlegvergunning**

#### *24.4.1    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 hoogopgaande beplanting of bomen;
- b.    het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c.    het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d.    het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

#### *24.4.2    Uitzonderingen*

Het onder 24.4.1 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;
- d.    vervanging van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de onderliggende bestemming.

#### *24.4.3 Verlening*

De in 24.4.1 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 24.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 25 Leiding - Riool**

### **25.1 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 en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **25.2 Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### **25.3 Ontheffing van de bouwregels**

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 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.

### **25.4 Aanlegvergunning**

#### *25.4.1 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 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.

#### *25.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 25.4.1 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.

### 25.4.3 *Verlening*

De in 25.4.1 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 25.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 26 Leiding - Water**

### **26.1 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 en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande druk en diameter;  
één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **26.2 Bouwregels**

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

### **26.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 26.2 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.

### **26.4 Aanlegvergunning**

#### *26.4.1 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.

#### *26.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 26.4.1 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.

### 26.4.3 Verlening

De in 26.4.1 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 26.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

## **Artikel 27      Waarde - Archeologie waardevol gebied**

### **27.1      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.



## **Artikel 28 Waterstaat - Bergend rivierbed**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Bergend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van water uit de Bergsche 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 water uit de Bergsche Maas 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 het waterbelang noodzakelijk is.

## **Artikel 29 Waterstaat - Waterkering**

### **29.1 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.

### **29.2 Bouwregels**

Ten aanzien van bebouwing, zijn op of in de in 29.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

### **29.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 29.2 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 30      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 31 Algemene bouwregels**

### **31.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van plankaart en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **31.2 Bestaande maten**

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **31.3 Sloopvergunning beeldbepalende gebouwen**

#### *31.3.1 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.

#### *31.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in 31.3.1. 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.

#### *31.3.3 Verlening*

De in 31.3.1 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.

#### *31.3.4 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 Algemene aanduidingsregels**

### **32.1 Geluidzone - industrie**

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

### **32.2 Milieuzone - stiltegebied**

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten;
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. laagvliegbewegingen.

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

### **32.3 Wro-zone**

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie";
- b. "wro-zone - aanlegvergunning landschap en recreatie";
- c. "wro-zone - aanlegvergunning openheid";
- d. "wro-zone - wijzigingsgebied bedrijf";
- e. "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone";

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

### **32.4 Wro-zone - wijzigingsgebied reservering waterberging**

#### *32.4.1 Reserveringsgebied waterberging*

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied reservering waterberging" strekt de bestemming mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

#### *32.4.2 Wijzigingsbevoegdheid waterbergingsgebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied reservering waterberging" een dubbelbestemming toe te voegen ten behoeve van waterbergingsgebied, indien dit gebied door het daartoe bevoegd gezag wordt aangewezen als waterbergingsgebied.

### **Artikel 33    Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 34    Algemene wijzigingsregels**

### **34.1    Wijzigingsbevoegdheid ecologische verbindingszone**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone", te wijzigen:

- door ter plaatse van de bestemming Water de aanduiding "ecologische verbindingszone" op te nemen. Daar waar oevers behorende bij de in de waterloop te realiseren verbindingszone zijn opgenomen binnen een andere bestemming, is het opnemen van de aanduiding "ecologische verbindingszone" tevens toegestaan;
- naar de bestemming Natuur voor de overige gronden;

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:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. er wordt een passende beschermingsregeling opgenomen ten behoeve van de instandhouding van de ecologische verbindingszone;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- 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.

## **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 2 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.

## **Artikel 36 Overige regels**

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

## **Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 37        Overgangsrecht**

#### **37.1        Overgangsrecht bouwwerken**

##### *37.1.1 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.

##### *37.1.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 37.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 37.1.1 met maximaal 10 %.

##### *37.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 37.1.1 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.

#### **37.2        Overgangsrecht gebruik**

##### *37.2.1 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.

##### *37.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 37.2.1, 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.

##### *37.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 37.2.1, 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.

#### *37.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 37.2.1 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 38    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3,2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3,2	1 G	1		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1		
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1		
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3,2	1 G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3,2	1 G	1		
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3,1	1 G	1		
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3,2	1 G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3,2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3,1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3,1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3,1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3,2	2 G	2		

tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket-, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		



tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3,2	2 G	2			
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3,2	2 G	2			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3,1	2 G	2			
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3,2	2 G	1			
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3,2	2 G	2			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3,2	3 G	2			
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3,2	2 G	1			
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3,2	2 G	1			
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3,1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3,1	1 G	1			
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3,1	1 G	2			
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3,1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3,1	1 G	1	B	L	
19	19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3,1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3,1	2 G	1			
20		-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3,2	2 G	2			
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3,1	2 G	1	B		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3,2	3 G	2	B		

tipe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODIEM	LUCHT
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2 B	L	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2 B		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1 B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2 B	L	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1 B	L	
2442	2120	2	-verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2 B	L	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2 B	L	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2 B		
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		

tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1			
26	23	-												
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1			L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1			L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2			L
2651	2351	0	Cementfabrieken:											
2652	235201	0	Kalkfabrieken:											
2653	235202	0	Gipsfabrieken:											
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2			
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2			
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2			
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2			B
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2			B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			B







tipe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
41	36	-	-										
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-	-										
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-	-										
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-	-										
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		



tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-orden en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerverreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		





tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en glierwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbrandrijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		



tube bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3,2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3,2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

# **GEMEENTE GEERTRUIDENBERG**

## **Bestemmingsplan Buitengebied**

### **Analoge verbeelding**

