

Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg

Voorontwerp



Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg

Voorontwerp

Rapportnummer:	211X09546
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0779.GBRVRDPerplanherz-vo01
Datum:	22 november 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg De heer E. Dekkers
Projectteam BRO:	Marloes Timmers , Dennis van Mier, Joost van der Aa
Concept:	September 2018
Voorontwerp:	November 2018
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Periodieke planherziening 2018 van diverse omissies en kleinschalige initiatieven en enkele beleidsmatige stukken binnen de gemeente Geertruidenberg

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Individuele initiatieven	5
2.3 Omissies	6
2.4 Standplaatsenbeleid	12
2.5 Omgevingsvergunningen kruimelgevallen	13
2.6 Verkoop gronden	15
2.7 Waardevolle bomen	16
3. BELEID EN MILIEUASPECTEN	18
3.1 Beleidskader	18
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4. JURIDISCHE PLANOPZET	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Algemene systematiek van de regels	19
4.3 Systematiek veegplan	22
5. UITVOERBAARHEID	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	23
BIJLAGEN	
Bijlage 1: RO Amerweg 1	
Bijlage 2: RO Dulderpark 2A	
Bijlage 3: RO Kerklaan 11	
Bijlage 4: RO Prins Hendriklaan 26	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Geertruidenberg is voornemens om jaarlijks een periodieke herziening van haar bestemmingsplannen door te voeren. Een jaarlijks bestemmingsplan sluit aan bij de werkwijze die is voorzien in de nieuwe Omgevingswet. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle geldende bestemmingsplannen onderdeel van het “Omgevingsplan van rechtswege”. Vervolgens krijgt de gemeente 10 jaar de tijd om alle aspecten uit het “Omgevingsplan van rechtswege” te vervangen voor een regulier Omgevingsplan.

Met deze periodieke herziening wordt nu vooral de basis op orde gebracht. De verleende vergunningen uit de periode 2012 tot nu, grondverkopen, omissies en ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in dit bestemmingsplan. Verder wordt het standplaatsen- en bomenbeleid doorgevoerd door middel van dit bestemmingsplan.

Aangezien er geen algehele actualisatie van de bestemmingsplannen meer plaatsvindt, is de gemeente Geertruidenberg voornemens om een jaarlijks bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij grondverkopen, verleende vergunningen verwerkt worden in het nieuwe plan. Daarnaast kan er voor gekozen worden om jaarlijks een beleidsmatig thema in het bestemmingsplan op te nemen om ook die zaken vast te leggen in een bestemmingsplan. Nu wordt dan ook een voornamelijk geconsolideerd plan opgesteld. In totaal betreft het ruim 60 locaties in het buitengebied en de bebouwde kom waarvan de basis op orde gesteld wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Deze periodieke herziening beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Geertruidenberg. De locaties liggen verspreid in de diverse kernen en het buitengebied van de gemeente. Daarnaast heeft onder andere het bomenbeleidsplan betrekking op de gehele gemeente. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het gehele plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Plangebied periodieke herziening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de diverse locaties gelden ook diverse bestemmingsplannen. Voor de beleidsstukken geldt dat deze gemeente breed gelden. In de volgende tabel zijn deze geldende bestemmingsplannen weergegeven voor de verschillende locaties:

- Raamsdonksveer Zuid (vastgesteld 17 september 2007)
- Raamsdonksveer Noord (vastgesteld 17 september 2007)
- Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid (vastgesteld 28 oktober 2010)
- Kern Raamsdonk (vastgesteld 19 december 2007)
- Centrum Raamsdonksveer (vastgesteld 27 juni 2013)
- Achter de Hoeven (vastgelegd 27 juni 2013)
- Fort Lunet (vastgesteld 20 juli 2016)
- Kom Geertruidenberg 2012 (vastgesteld 29 november 2012)
- Geertruidenberg Noordwest (vastgesteld 17 september 2007)
- Dongeburgh (vastgesteld 27 juni 2013)
- Buitengebied, 1e herziening (vastgesteld 17 december 2015)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan beschrijft de diverse locaties, beleidsstukken en de wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de planbeschrijving. De beleidsanalyse en milieuaspecten worden kort toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planopzet en in hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

De volgende onderdelen worden meegenomen in de ‘Periodieke planherziening 2018’:

- *Individuele initiatieven:* In deze periodieke planherziening worden 4 kleinschalige ontwikkelingen meegenomen. Deze plannen worden verder toegelicht in paragraaf 2.2.
- *Hiaten:* In de huidige 10 verschillende bestemmingsplannen van de gemeente zijn 23 hiaten geconstateerd die veelal overgangsrechtelijke situaties betreffen. In de periodieke planherziening worden de hiaten gerepareerd.
- *Standplaatsenbeleid* – Op 8 april 2014 is het standplaatsenbeleid vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan, naast het aanvragen van een standplaatsenvergunning. Om deze ‘overbodige’ omgevingsvergunning weg te nemen zal voor de standplaatsen een aangepaste regeling in het bestemmingsplan opgenomen worden.
- *Omgevingsvergunningen kruimelgevallen:* Van 2012 tot nu zijn er 26 omgevingsvergunningen verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waarbij het gebruik van panden en gronden is gewijzigd. De aanpassingen zoals opgenomen in de tabel, behorende bij het Plan van Aanpak, worden overgenomen in de periodieke planherziening.
- *Verkoop gronden:* tot slot worden verschillende gronden omgezet naar de bestemming ‘Wonen’ of ‘Tuin’, afhankelijk van de afspraken die bij de verkoop zijn gemaakt tussen gemeente Geertruidenberg en particulier/bedrijf.

Het beleid wordt behandeld in hoofdstuk 3 ‘Beleidsanalyse en milieuaspecten’. De andere aspecten worden elk in een aparte paragraaf behandeld in dit hoofdstuk.

2.2 Individuele initiatieven

De 4 kleinschalige initiatieven worden in deze paragraaf kort toegelicht. Voor de ruimtelijke onderbouwing van elk van deze plannen wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting.

Amerweg 15 te Geertruidenberg

Het voormalige politiebureau aan de Amerweg 15 te Geertruidenberg wordt in gebruik genomen ten behoeve van kantoorruimte en kleinschalige bedrijvigheid. In het geldende bestemmingsplan ‘Gasthuiswaard’ heeft het bestaande pand/perceel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. De voorgenomen functiewijziging van het pand kan niet worden gerealiseerd conform de gebruiksregels met betrekking tot deze maatschappelijke bestemming. Wel wordt bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid op deze locatie voorstelbaar geacht. De beoogde functiewijziging verandert niets aan de ligging en uitstraling van het pand en het planvoornemen doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de aanpalende wegen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk

te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Dulderpark 2a te Geertruidenberg

De huidige bewoner van de bedrijfswoning behorende bij het adres Dulderpark 2a (voormalige apotheek) wenst deze te gaan gebruiken als reguliere woning. Hierbij wordt het perceel (kadastraal bekend als sectie A, nummer 2585) gesplitst en wijzigt ter plaatse van de woning de huidige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' conform de regels van bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'. De voormalige apotheekruimte (die geschikt is gemaakt voor verhuur als apotheek, praktijkruimte, kantoor etc.) behoudt daarbij zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' en blijft gebruik worden als opvang van ouderen. Met de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting) wordt het gebruik van het huidige pand aan het Dulderpark 2a als reguliere woning juridisch-planologisch geborgd.

Kerklaan 11 te Raamsdonk

Aan de Kerklaan 11 te Raamsdonk wordt door initiatiefnemer al zo'n 35 jaar een bedrijf in de vorm van een tuincentrum, hoveniersbedrijf en een boomkwekerij geëxploiteerd. Om toekomstbestendig te kunnen blijven ondernemen is een andere opzet en exploitatiewijze nodig. Het initiatief voorziet in een bouwvlakvormverandering om een kinderspeeltuin in het tuincentrum, een horecapunt in de vorm van een 'tuincafé' (koffie- en theeschenkerij) en beperkte verkoop/afhaalpunt van vers-streekproducten te realiseren. Planologisch-juridisch is hiervoor een bouwvlakvormverandering noodzakelijk, een vergroting van het maximaal bebouwd oppervlak naar 1.400 m². Tevens worden in de regels de nevenactiviteiten voor deze locatie uitgebreid met lichte horeca (koffie- en theeschenkerij), kinderspeelvoorzieningen en een verkooppunt voor streekproducten (max. 50 m²). In de bijlagen behorende bij deze toelichting is de ruimtelijke onderbouwing van Kerklaan 11 opgenomen.

Prins Hendriklaan 26 te Raamsdonksveer

Het initiatief op het perceel Prins Hendrikstraat 26 voorziet in de realisatie van twee wooneenheden in de vorm van een twee-onder-een-kapper/twee aan elkaar geschakelde woningen in de Irenestraat, tussen de adressen Irenestraat 26 en Irenestraat 20. Tevens wordt een ontsluiting van het perceel op het Smidshof gerealiseerd en één bijgebouw (dat in gebruik genomen wordt als garagebox) op eigen terrein, evenwijdig aan de achterste perceelsgrenzen van de adressen Prins Hendrikstraat 22 en 24-24a. Tot slot wordt, ondergeschikte detailhandel en horeca in de bestaande schuur van het adres Prins Hendrikstraat 26 mogelijk gemaakt. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke is opgenomen als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan.

2.3 Omissies

Gemeente Geertruidenberg heeft een aantal omissies in diverse van haar bestemmingsplannen geconstateerd. Het merendeel van de casussen geven geen acute noodzaak tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het betreffen veelal overgangsrechtelijke situatie, reststroken met een afwijkende

bestemming en zaken die met een kruimelgevallenregeling te ondervangen zijn. Echter is het wel wenselijk om het huidige en wenselijke gebruik af te stemmen met hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld. Hieronder is een overzicht gegeven van de diverse omissies. Voor diverse percelen geldt dat het gehele perceel meegenomen is in dit bestemmingsplan in verband met de leesbaarheid en werkbaarheid van de bestemming ter plaatse.

Bestemmingsplan ‘Kern Raamsdonk’

Stationsstraat 2, Raamsdonk

De locatie van het café is niet voorzien van de juiste functieaanduiding, waardoor de functie van café niet past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Het café was aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van gebruiksovergangsrecht. Het perceel wordt opgenomen in het veegplan om de onbedoelde overgangsrechtelijke situatie te herstellen. De bestemming ‘Horeca’ wordt hierop aangepast, zodat de functie van café (categorie 2 en 3) niet meer onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan valt.

Raadhuisstraat 62, Raamsdonk

De aanwezige woning op het perceel heeft geen directe link met het aanwezige bedrijf. De bedrijfswoning wordt dus gebruikt als burgerwoning. Er is sprake van strijdig gebruik. De woning is gelegen in een straat met verder alleen burgerwoningen. Het bedrijfsp perceel is omgeven door woningen van derden waardoor bij het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning geen milieubelemmeringen optreden voor het bedrijf. Het is aanvaardbaar als de bestemming van bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning. De bestemming is omgezet naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

Bestemmingsplan ‘Raamsdonksveer Noord’

Lindonklaan 52, Raamsdonksveer

Het bouwvlak van de woning ligt dwars op de woning. De positie van de kavel met tuin, bouwvlak en achtererf is gepositioneerd aan de zijkant van de woning in plaats van de voorzijde. De inrichting van de kavel sluit echter aan bij de regels van het bestemmingsplan. Het perceel wordt meegenomen in de periodieke herziening.

Bestemmingsplan ‘Raamsdonksveer Zuid’

Julianalaan 112, Raamsdonksveer

Bij de woning is de zijgevel van de bestaande uitbouw gelegen binnen de bestemming ‘Tuin’. Binnen de bestemming ‘Tuin’ mag niet gebouwd worden. De uitbouw valt voor dat deel binnen het bouwovergangsrecht. Het betreft een strook van 30 cm breed en 5 meter lang. Het gehele perceel wordt meegenomen in de periodieke herziening, om deze omissie te herstellen. De bestemming ‘Tuin’ is gewijzigd in ‘Wonen’.

Chopinlaan 2 –Strausshof 8, Raamsdonksveer

De uitbouwen van de woningen (welke wel onderdeel uit maken van de hoofdgebouwen) zijn gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Deze uitbouwen vallen onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt verruimd zodat de uitbouwen binnen het bouwvlak komen te liggen.

Burgemeester Prinssenlaan 1, Raamsdonksveer

Het voorste deel van de showroom is bestemd als 'bedrijfswoning' en de aanwezige bedrijfswoning is bestemd als garagebedrijf. Deze omissie wordt hersteld door de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf' en de bedrijfswoning en garage juist aan te duiden. Ten zuidwesten van de bedrijfswoning is tevens opslag mogelijk door de aanduiding 'opslag'.

Bartoklaan 1, Raamsdonksveer

Een strook van 2,5 meter aan de zijdelingse perceelgrens is bestemd als 'Tuin'. Bij vergelijkbare percelen is deze strook bestemd als 'Woondoeleinden'. De strook wordt in de praktijk ook gebruikt als tuin. Er is dus geen strijd met het bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' en 'Tuin' worden anders op het kavel gepositioneerd.

Julianalaan 70, Raamsdonksveer

In de planregel is opgenomen dat vrijstaande woningen een maximale diepte hebben van 14 meter. Daarnaast is bepaald dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak gebouwd mogen worden. Het bouwvlak heeft een maximale diepte van 12 meter. De eigenaar van de vrijstaande woning heeft aangegeven dat hij de woning wil vergroten met een maximale diepte van 14 meter. Het gewenste bouwplan past door de regeling van het bestemmingsplan niet rechtstreeks binnen de planregels, terwijl de planopsteller dit zo wel bedoeld heeft. De uitbreiding (2 meter meer dan is toegestaan) kan door middels van een kruimelgeval (artikel 4, lid 1 bijlage 2 van het BOR, uitbereiding hoofdgebouw) alsnog vergund worden. Om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan zal de bestemming 'Wonen' voor dit perceel worden aangepast.

Zwanesteeg 6, Raamsdonksveer

Zwanesteeg 6 is een woning die enigszins verstopt ligt op een binnenterrein. Dit geldt ook voor de woningen met nummers 8, 10 en 12. Echter zijn die woningen met de voortuin gericht naar het parkeerhof en nummer 6 met de achterzijde. Hierdoor is het achtererf van de woning voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Dit is niet wenselijk. De bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Grote Kerkstraat 28, Raamsdonksveer

Ter plaatse van Grote Kerkstraat 28 zit Café Kerkzicht. Het is mogelijk om in dit café te borrelen, feesten en/of evenementen te organiseren. Om de bestaande situatie in overeenstemming te brengen met de juridisch-planologische situatie is de bestemming 'Horeca' aangevuld met een aanduiding die horeca uit categorie 3 mogelijk maakt.

Bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'

Prins Bernhardstraat 4-6, Raamsdonksveer

In de panden bevinden zich een restaurant, frietzaak en een hotel. Ter plaatste zijn de panden bestemd als 'Gemengd' met de horeca categorie 2'. De huidige horeca-activiteiten passen niet binnen de gestelde regels. De horeca-activiteiten waren aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van gebruiksovergangsrecht. De aanduiding 'horeca categorie 2' wordt vervangen binnen de gemengde bestemming door de aanduiding 'horeca categorie 5'. Waar door de feitelijke en juridische-planologische situatie voor dit plan weer in overeenstemming zijn met elkaar.

Julianalaan 105, Raamsdonksveer

De gemeente heeft de intentie om de (voormalige) bedrijfswoning (van de brandweerkazerne) aan de Julianalaan 105 te Raamsdonksveer te verkopen. Om dit mogelijk te maken dient eerst de bestemming gewijzigd te worden in Wonen. In december 2016 is onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de milieusituatie rondom de woning (bijlagen). Daaruit blijkt dat de omliggende bedrijvigheid geen belemmering is voor het wijzigen van de bestemming. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Wonen' met 1 wooneenheid.

Heereplein – Vrijheidstraat te Geertruidenberg

Voor het Heereplein en de Vrijheidstraat worden in de nieuwe situatie alleen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' opgenomen. De bestemming 'Groen' komt te vervallen. Daarnaast worden op het Heereplein zo nu en dan evenementen georganiseerd. Op het gehele vlak Verkeer komt dan ook de aanduiding 'evenemententerrein' te liggen. In de regels is ook opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een evenemententerrein is toegestaan voor terugkerende, langdurige evenementen en (week)markten. Voor de luifel van het gemeentehuis en het 'Theodorus standbeeld' zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – luifel' en 'specifieke bouwaanduiding – beeld' opgenomen.

Bestemmingsplan 'Fort Lunet'

Ter plaatse van Fort Lunet wordt de aanduiding 'terras' uitgebreid.

Bestemmingsplan 'Dongeburgh'

De Rietmattenmaker 5 t/m 11, Raamsdonksveer

De trappartijen voor deze woningen zijn buiten het bouwvlak gelegen. Deze trappartijen zijn wel vergund. Middels dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en worden de trappartijen binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Kadepad 17 en 19, Raamsdonksveer

Voor de woningen aan het Kadepad 17 en 19 staan twee voormalige bedrijfshallen. Deze functioneren nu als bijgebouw bij de woning. Deze bijgebouwen zijn reeds vergund. De bijgebouwen worden middels deze herziening positief bestemd.

Bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg'

Markt 10a, Geertruidenberg

De bestemming van de frietkraam is zo vormgegeven dat het gebruik als frietkraam juist niet is toegestaan. Daarnaast ontbreekt de mogelijkheid voor het terras. Deze omissie wordt hersteld door de bestemming 'Verkeer' aan te vullen met een passende aanduiding.

Markt 44-52, Geertruidenberg

Ter plaatse van Markt 44-52 te Geertruidenberg geldt op de analoge verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zonder bebouwing' binnen de bestemming Centrum – 3. Deze is per abuis niet overgenomen in de digitale verbeelding. Middels dit veegplan wordt deze omissie alsnog gerepareerd.

Bierstraat 5 en ong., Geertruidenberg

In het bestemmingsplan 'Kom Geertruidenberg' geldt de bestemming 'Bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' ter plaatse van een nutsvoorziening. Ter plaatse van Bierstraat 5 is de vigerende bestemming ter plaatse van de nutsvoorziening 'Wonen'. De aanduiding 'garage' blijft gehandhaafd binnen zowel de woonbestemming, als de verkeersbestemming ten noorden van deze bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd naar 'Bedrijf', zodat deze locatie in overeenstemming is met andere nutsvoorzieningen in de kom van Geertruidenberg. Tot slot worden op het aangrenzende perceel de goot- en bouwhoogte gewijzigd naar respectievelijk 5 meter en 9 meter, zodat met toekomstige bebouwing stedenbouwkundig kan worden aangesloten bij bestaande goot- en bouwhoogten op omliggende percelen. Ook wordt er een minimale goot- en bouwhoogte opgenomen om de verplichting tot de bouw van een kap te regelen.

Stationsweg 31, Geertruidenberg

Het pand aan Stationsweg 31 heeft een bedrijfsbestemming. Echter is het deel van het gebouw op de hoek met de Zuidwal abusievelijk bestemd als 'Verkeer'. Waardoor dit deel van het gebouw onder het overgangsrecht. Daarnaast is voor het gehele gebouw inmiddels een vergunning verleend om het gebouw om te vormen naar appartementen. Het geheel wordt daarom bestemd als 'Wonen' met een aanduiding 'gestapeld' en de mogelijkheid om 4 wooneenheden te realiseren.

Bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'

Clubgebouw Right-oh, Geertruidenberg

Bij het clubgebouw komt de bouwhoogte in het bestemmingsplan niet overeen met wat er daadwerkelijk in het veld staat. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt 5 meter. Terwijl het gebouw werkelijk een hoogte heeft van 6,5 meter. Daarnaast is een gebouw aanwezig wat is gelegen buiten het bouwvlak. Beide zaken vallen onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan. Het aanwezige bouwvlak wordt vergroot en de bouwhoogte wordt aangepast.

Hoogte lichtmasten sportvelden binnen gemeente Geertruidenberg

De sportvelden in onze gemeente hebben in de verschillende bestemmingsplannen nu een beperking voor de hoogte van de lichtmasten van 10 en 12 meter. De meeste lichtmasten zijn of worden in de toekomst 15 meter. Dit wordt aangepast. Het gaat om de sportbestemmingen bij Right-oh, tennisvereniging de Schans, FCR, DDHC, LTV en HMC gelegen in het sportpark Raamsdonksveer.

Burggravenlaan, Geertruidenberg

De zijkanten van de woningen hebben een tuinbestemming. Binnen de bestemming 'Tuin' is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren. Vanwege de ligging aan het openbaar gebied zijn deze gebouwen ook niet vergunningsvrij te realiseren. De betreffende delen van de percelen worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Buitenvest 5, Geertruidenberg

De achtertuin van Buitenvest 5 te Geertruidenberg heeft bestemming 'Tuin'. De woningen aan Buitenvest 7,9 en 11 zijn op de Buitenvest georiënteerd, waardoor de achtertuin en de voortuin beschikt over de bestemming 'Wonen'. Buitenvest 5 is exacte andersom georiënteerd, waardoor de achtertuin en voortuin de bestemming 'Tuin' heeft. Deze bestemming 'Tuin' wordt gewijzigd in 'Wonen' zodat deze locatie in overeenstemming is met de andere woningen aan de Buitenvest. Tevens wordt de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse vervangen door 'Wonen' met een aanduiding 'maatschappelijk' op het bijgebouw in verband met de huisarts.

Mauritsstaete Stadsweg, Geertruidenberg

Het gebouw is voorzien van 68 appartementen (als dan niet met een zorgcomponent) en beschikt verder over een grand café (90 m²), fysio- en fitnessruimte, dagbestedingsfaciliteiten, winkelvoorziening en internetcafé. De bestemming 'Wonen' borgt enkel de woonfunctie en niet de aanvullende activiteiten. De bestemming 'Wonen' wordt aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' om deze aanvullende activiteiten ook te borgen.

Bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'

Kerklaan 19, Raamsdonksveer

De aanduiding 'bijgebouwen' is niet geregeld in het bestemmingsplan voor Kerklaan 19. Ook ontbreekt de goot- en bouwhoogte voor een bedrijfswoning in de regels. Beide omissies worden middels dit bestemmingsplan hersteld.

Kerklaan 12, Raamsdonk

De aanduiding 'opslag' is ter plaatse van het perceel tussen Kerklaan 11 en 13 (kadastraal bekend als perceelnummer 4169) foutief gesitueerd. De aanduiding wordt alsnog op de juiste plaats gelegd.

Kerklaan 4, Raamsdonk

Ten oosten van Kerklaan 4 zijn volkstuinen achter de Lambertuskerk in Raamsdonk gelegen. Deze volkstuinen zijn echter niet juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan. Door het opnemen van de aanduiding 'volkstuin' worden de volkstuinen alsnog positief bestemd.

Oosterhoutseweg 24, Geertruidenberg

Aan de voorzijde van het perceel is een strook grond verkocht aan de eigenaar van het perceel. Deze strook grond heeft nu de bestemming 'Verkeer'. Echter is het gebruik anders dan de huidige bestemming. In de koopovereenkomst is ook geregeld dat de gemeente bij de eerstvolgende herziening de bestemming van de verkochte gronden aanpast aan het afgesproken gebruik. Een deel wordt bestemd als 'Tuin' bij de woning en het andere deel zal bestemd worden als 'Gemengd' en (onbebouwd) terrein. Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op deze locatie opnieuw weergegeven. In de eerste herziening is deze dubbelbestemming per abuis niet overgenomen. Deze omissie wordt hiermee hersteld.

Luiten Ambachtstraat 27 Raamsdonk

Raad van State heeft de uitbreiding van het bouwvlak aan de Luiten Ambachtstraat 27 in dit bestemmingsplan vernietigd. Het bouwvlak zoals opgenomen in het voorgaande plan 'Bestemmingsplan Buitenlinten' is vigerend en in dit bestemmingsplan opgenomen en gedigitaliseerd.

Bestemmingsplan 'Dongeoever Amerkant'

Rivierkade 2, Geertruidenberg

Het perceel Rivierkade 2 is voorzien van de bestemming 'Woonwagenkamp'. Op het perceel zijn echter geen woonwagens meer aanwezig. Het perceel is in gebruik door een bedrijf. Het betreft een adviesbureau en opleidingscentrum in brandveiligheid. Buiten het adviesbureau is ter plaatse ook een bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met bijbehorende aanduidingen zodat het overeenkomt met het huidige gebruik.

2.4 Standplaatsenbeleid

Op 8 april 2014 heeft de gemeenteraad het standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleid is bepaald dat binnen de gemeente een aantal locaties zijn aangewezen waar een standplaats ingenomen kan worden. In de APV is opgenomen dat een vereiste standplaats vergunning geweigerd kan worden wegens strijd met het bestemmingsplan. In jurisprudentie is af te leiden dat standplaatsvergunningen niet verleend mogen worden indien deze in strijd zijn met het bestemmingsplan.

In het standplaatsenbeleid zijn de volgende locaties met betrekking tot het innemen van een standplaats opgenomen.

Aanwijzing locaties voor vaste standplaatsen

Geertruidenberg	Aantal:
Markt	1
Schonckplein	1
Totaal	2
Raamsdonksveer	
Bachplein	1
Burg. Krijgsmangeerde	1
Heereplein	2*
Totaal	4

* De vaste standplaats op het Heereplein nabij de kiosk wordt aangewezen als uitsterflocatie. Deze vervalt wanneer de huidige ondernemer deze standplaats definitief niet meer inneemt.

In de, ter plaatse geldende, bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor het innemen van een standplaats. Het gevolg is dat een ondernemer naast een standplaatsvergunning nu ook een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (i.c. kruimelgevallenregeling) moet aanvragen. Deze extra vergunning is een van de oorzaken waarom er weinig tot geen nieuwe aanvragen voor het innemen van een standplaats bij de gemeente worden ingediend.

Om deze extra vergunningsplicht weg te nemen zullen de bovengenoemde standplaatsen in dit bestemmingsplan worden opgenomen middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – standplaats'. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is enkel nog een standplaatsvergunning noodzakelijk.

Terrassen markt Geertruidenberg

Het is van belang om de levendigheid op de markt in Geertruidenberg te blijven stimuleren. Bij de herinrichting van deze markt is door horeca ondernemers aangegeven voor welk gedeelte van de markt het wenselijk is om terrassen te hebben. Hierdoor wordt de levendigheid gestimuleerd. Vandaar dat de terrassen op deze locaties in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk worden gemaakt (binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – terrasmarkt').

2.5 Omgevingsvergunningen kruimelgevallen

In de periode 2012 tot nu zijn 25 omgevingsvergunningen verleend op basis van de kruimelgevallenregeling waarbij het gebruik van panden en gronden is gewijzigd. Deze gebruikswijzigingen zullen worden opgenomen in deze periodieke herziening, zodat het vergunde (en dus het huidige gebruik) als zodanig wordt bestemd. Het gaat dan voornamelijk om de realisatie van terrassen, functiewijzigingen in het centrum (detailhandel, horeca) en de realisatie van appartementen.

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verleende kruimelgevallen sinds 2012 welke opgenomen worden in het bestemmingsplan:

Kern	Adres	Bestemmingsplan	Vergunning	Benodigde aanpassing
Geertruidenberg	Dordtsestraat 1	Kom Geertruidenberg 2012	inpandig gebruik schoonheidssalon	Wonen, met functieaanduiding 'dienstverlening'
Geertruidenberg	Elfhuizen 10	Kom Geertruidenberg 2012	Wijziging gebruik escaperoom	Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – escaperoom'
Geertruidenberg	Elisabethstraat 1	Kom Geertruidenberg 2012	vergroting schoolgebouw	Verruiming bouwvlak en maximale hoogte
Geertruidenberg	Markt 1	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 11	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 16	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 3	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Markt 3	Kom Geertruidenberg 2012	veranderen van het gebruik in detailhandel met koffiecorner	Centrum, met functieaanduiding 'detailhandel'
Geertruidenberg	Markt 37	Kom Geertruidenberg 2012	vestiging lunchroom	Centrum, met functieaanduiding 'horeca categorie 2'
Geertruidenberg	Markt 40-42	Kom Geertruidenberg 2012	realisatie 7 appartementen	Wonen, met bouwaanduiding 'gestapeld', 'aantal wooneenheden: 7' en goot- en bouwhoogte van 11 en 15 meter
Geertruidenberg	Markt 7	Kom Geertruidenberg 2012	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Geertruidenberg	Nieuwbouw brandweer kazerne Geertruidenberg Burggravenlaan 18	Dongeoever Amerikant (Herziening 2)	gebruik brandweerkazerne	Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'
Geertruidenberg	Stationsweg 31	Kom Geertruidenberg 2012	Wijziging gebruik naar wonen	Wonen, met de aanduiding gestapeld

Geertruidenberg	Terreplein 24	Dongeburgh	Van 1 woning naar 3 appartementen	Wonen, met bouwaanduiding 'gestapeld'
Geertruidenberg	Venestraat 12	Kom Geertruidenberg 2012	Wijzigen gebruik in dienstverlening met detailhandel	Kantoor, met functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – kleinschalige bedrijven'
Geertruidenberg	W. Muldersplein 1	kom Geertruidenberg 2012	wijzigen van het gebruik van het pand (kunstgalerie)	Maatschappelijk, met functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – galerie'
Raamsdonk	Molenstraat 2-2a	Kern Raamsdonk	realisatie 4 wooneenheden	Wonen met bouwaanduiding ; aantal wooneenheden: 4'
Raamsdonk	Kerkstraat 11	Kern Raamsdonk	realisatie B&B	Wonen, met functieaanduiding B&B
Raamsdonk	Molenstraat 31	Kern Raamsdonk	Realisatie B&B	Wonen, met functieaanduiding B&B
Raamsdonksveer	Rubensstraat 1	Raamsdonksveer Zuid	verbouwen pand t.b.v. realisatie 5 woningen	Wonen en Tuin, 'aantal wooneenheden: 5' en goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter
Raamsdonksveer	Anna Bijnsplein 12	Raamsdonksveer Noord	Wijziging gebruik naar 'Wonen'	Wonen
Raamsdonksveer	Grote Kerkstraat 13	Raamsdonksveer Zuid	Het gebruik van het pand als bedrijfswoning	Maatschappelijk, met functieaanduiding 'bedrijfswoning'
Raamsdonksveer	Vrijheidstraat 1	Centrum Raamsdonksveer	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Raamsdonksveer	Heereplein 1b	Centrum Raamsdonksveer	Gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras
Raamsdonksveer	Wilhelminalaan 2	Centrum Raamsdonksveer	gebruik terras	Verkeer, met functieaanduiding terras

2.6 Verkoop gronden

De gemeente heeft een groot aantal reststroken verkocht aan particulieren en bedrijven. De gemeenteground had, voor de verkoop, vaak een openbaar karakter en daardoor een openbare bestemming (zoals bijvoorbeeld de bestemming Groen of Verkeer). Het gewenste gebruik door de koper past vaak niet in de opgelegde bestemming. Het is daardoor wenselijk om de bestemming van de verkochte

grond in overeenstemming te brengen met het particuliere gebruik. Daarnaast is het zo dat in veel verkoopovereenkomsten is opgenomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om bij de eerstvolgende herziening van het planologische regime de planologische bestemming aan te passen.

Het gaat het om de onderstaande locaties:

- Adriaan Swaenstraat 2, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Adriaan Swaenstraat 4, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Boterpolderlaan 58, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- G. van Balenstraat ong., Raamsdonksveer – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’ en ‘Verkeer’
- Julianalaan 18, Raamsdonksveer – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- Julianalaan 39, Raamsdonksveer – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Julianalaan 138, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’
- Noordenbos 30, Geertruidenberg – bestemming wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Oude Melkhaven 36, Raamsdonk – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Rijvoortshoef 20, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Rijvoortshoef 242, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’
- Schoutenlaan 30, Geertruidenberg – bestemming ‘Groen’ wordt gewijzigd naar ‘Tuin’
- Simon Veldijkstraat 26, Raamsdonksveer – bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd naar ‘Wonen’

2.7 Waardevolle bomen

Op 30 maart 2017 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Doel van dit bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een duurzaam bomenbestand wat een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit en aan een groene en gezonde leefomgeving voor mens en dier. Het behoud en het versterken van een gezond bomenbestand staat centraal.

De groeiplaatsen van waardevolle en monumentale bomen worden in een bestemmingsplan beschermd. Deze plekken worden bestemd voor ‘bescherming en instandhouding van een waardevolle boom’. Hiermee wordt vooral de groeiplaats van de boom gevrijwaard van bebouwing en andere werkzaamheden die grote nadelige gevolgen zouden hebben voor de betreffende boom.

Op moment van december 2016 zijn reeds meer dan de helft van de monumentale bomen vastgelegd in het bestemmingsplannen. De overige monumentale bomen en bomen die om andere redenen duurzaam in stand moeten worden gehouden, zijn middels de Beschermd Bomenlijst en bijhorende interactieve kaart in beeld gebracht. Een deel van de nog niet beschermde locaties worden in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat ook deze locaties beschermd worden. Het gaat om de volgende locaties:

- Bachplein 9, Raamsdonksveer
- Emmastraat 15, Raamsdonksveer
- Hoge Veer, Raamsdonksveer
- Karthuizerstraat 4, Raamsdonksveer

- Kerklaan 4, Raamsdonk
- Kerklaan 12, Raamsdonk
- Rembrandtlaan 7 te Raamsdonksveer
- Sint Theresiastraat 1, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 11, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 15, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 17, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 24, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 26, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 28, Raamsdonksveer
- Wilhelminalaan 32, Raamsdonksveer

3. BELEID EN MILIEUASPECTEN

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders. De onderhavige herziening borduurt voort op de vigerende bestemmingsplannen, aangepast op onderdelen, zoals toegelicht in hoofdstuk 2.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van onder andere bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie. In dit kader wordt verwezen naar de toelichtingen van de onderliggende bestemmingsplannen welke als bijlage bij deze plantoelichting zijn opgenomen. Het gaat namelijk om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming. Waar nodig zijn deze onderzoeken in het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning, bestemmingsplan) reeds uitgevoerd.

De benodigde onderzoeken en motivering bij de ingekomen particulieren initiatieven zijn opgenomen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels met daarbij een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Algemene systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Dit bestemmingsplan omvat locaties die voorheen in verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen lagen. In dit bestemmingsplan zijn de planregels zoveel mogelijk gestandaardiseerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet elke woonbestemming uit de voorheen geldende bestemmingsplannen precies is overgenomen, maar een nieuwe regeling met betrekking tot wonen is opgesteld.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

- *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen, het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.

- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 Systematiek veegplan

Standaardregels

In het veegplan zijn locaties meegenomen uit verschillende bestemmingsplannen, met verschillende bestemmingen. In het veegplan is geprobeerd om zoveel mogelijk uit te gaan van 'standaardregels'. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor alle locaties binnen het veegplan waarvoor een woonbestemming gold en waarbij deze blijft gelden, dezelfde bestemming 'wonen' is komen te gelden. Per bestemmingsplan kan de woonbestemming verschillen, bijvoorbeeld met betrekking tot de mogelijkheden van het bouwen van bijgebouwen. In het veegplan zijn deze regelingen gelijk getrokken. Omdat de mogelijkheden in het veegplan ruim zijn en via vergunningsvrij bouwen veel mogelijk is, verwachten wij niet dat deze standaardisering tot beperkingen ten opzichte van de vorige mogelijkheden leidt.

Er zijn nog wel een aantal specifieke bestemmingen overgenomen uit vigerende plannen, zoals 'Bedrijventerrein' voor de locatie Amerweg 15. De overgenomen regelingen zijn te specifiek om goed te kunnen vertalen in standaardregels.

Waarde – groeiplaats bomen

De groeiplaatsen van een aantal waardevolle en monumentale bomen wordt in dit bestemmingsplan beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Groeiplaats monumentale bomen'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) in de vigerende bestemmingsplannen, mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen. Op de verbeelding is vaak alleen deze dubbelbestemming zichtbaar, zonder enkelbestemmingen (zoals 'Wonen', 'Groen'). Dit betekent dat het 'onderliggende' vigerende bestemmingsplan blijft gelden. De dubbelbestemming geldt als een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

Het bestemmingsplan zal in het kader van de inspraakprocedure 6 weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid om hierop te reageren. Vervolgens wordt er een verslag van deze inspraak gemaakt met daarin de reactie van de gemeente op de ingekomen reactie en of het plan, naar aanleiding daarvan al of niet wordt aangepast. Dit verslag wordt aan allen die een reactie ingediend hebben en aan de betrokken partijen toegestuurd. Een samenvatting van de doorlopen inspraak zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal na de inspraakprocedure ter visie gelegd worden. Wanneer zienswijzen worden ingediend wordt daar in deze paragraaf melding van gemaakt.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

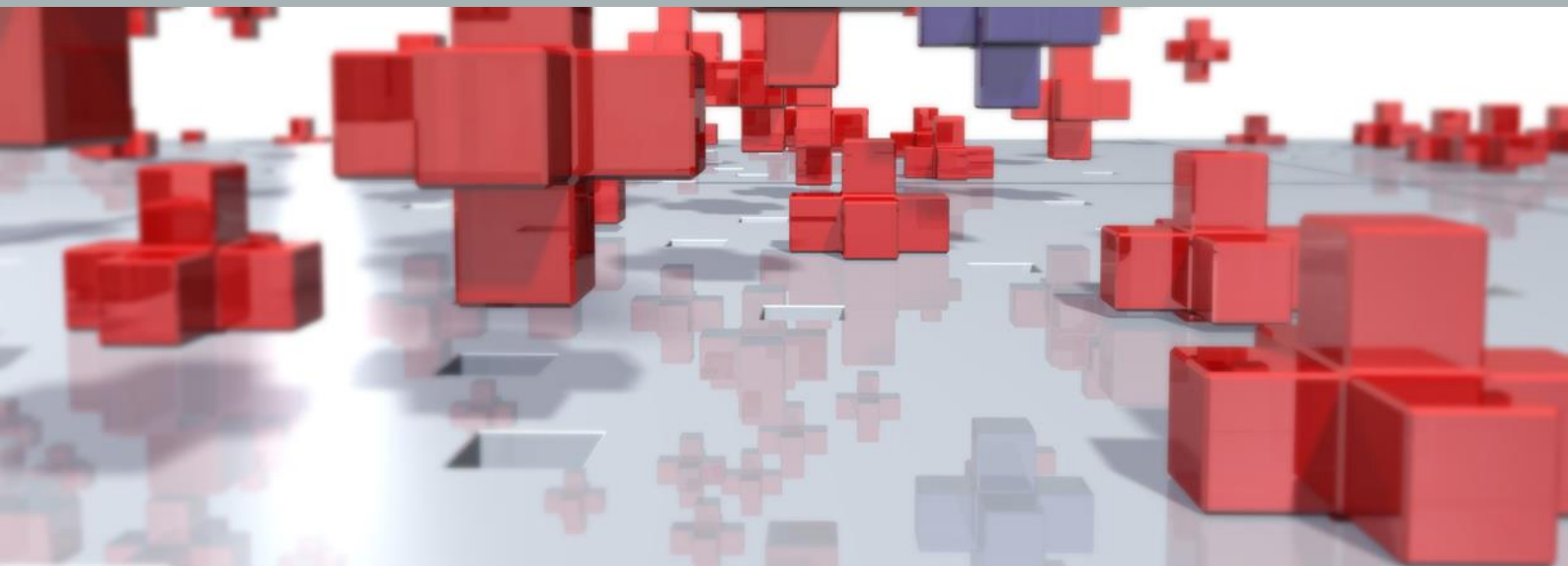
Voor het opstellen van het bestemmingsplan is binnen de reguliere middelen ruimte gereserveerd. De particulieren initiatiefnemers die meeliftten op de procedure van bestemmingsplan leveren een financiële bijdrage in de vorm van leges. Tevens worden met de initiatiefnemers een planschadeverhaal overeenkomst aangegaan. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende gewaarborgd en aangetoond.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

RO Amerweg 1

Ruimtelijke onderbouwing
Amerweg 15 te Geertruidenberg
Gemeente Geertruidenberg
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Amerweg 15 te Geertruidenberg
Gemeente Geertruidenberg
Definitief

Rapportnummer: P00538_1

IMRO-identificatienummer: -

Datum: 21 juni 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer K. Koot

Projectteam BRO: Pascal Hendriks (projectleider), Wilfred van der Velden

Bron foto kaft: BRO

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de transformatie van het bestaande (voormalige) politiebureau tot bedrijfspand voor kleinschalige bedrijvigheid aan de Amerweg 15 te Geertruidenberg

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding	3
1.2Plangebied	3
1.3Vigerend bestemmingsplan	4
1.4Leeswijzer	4
 2.PLANBESCHRIJVING	 5
 3.BELEIDSKADER	 6
3.1Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2Provinciaal beleid	8
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	8
3.3Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030	12
3.3.2 Bedrijventerreinenvisie Amerstreek	13
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 14
4.1Verkeer en parkeren	14
4.2Geluid	15
4.2.1 Toetsingskader	15
4.3Luchtkwaliteit	15
4.3.1 Toetsingskader	15
4.4Bedrijven en milieuzonering	17
4.4.1 Toetsingskader	17
4.4.2 Doorwerking plangebied	17
4.5Externe veiligheid	18
4.5.1 Toetsingskader	18
4.5.2 Quick scan externe veiligheid	18
4.6Magneetvelden	20
4.7Kabels en leidingen	22
4.8Ecologie	22
4.9Bodem	23
4.9.1 Toetsingskader	23
4.9.2Doorwerking plangebied	23

4.10Water	23
4.10.1 Toetsingskader	23
4.10.2 Doorwerking plangebied	23
4.11Archeologie en cultuurhistorie	23
4.11.1 Toetsingskader	23
4.11.2 Archeologie	24
4.11.3 Cultuurhistorie	24
4.12Stikstofdepositie	24
4.13M.e.r.-beoordeling	24
 5.UITVOERBAARHEID	 25
5.1Economische uitvoerbaarheid	25
5.2Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2: Behoeftetoets herinvulling Amerweg 15	

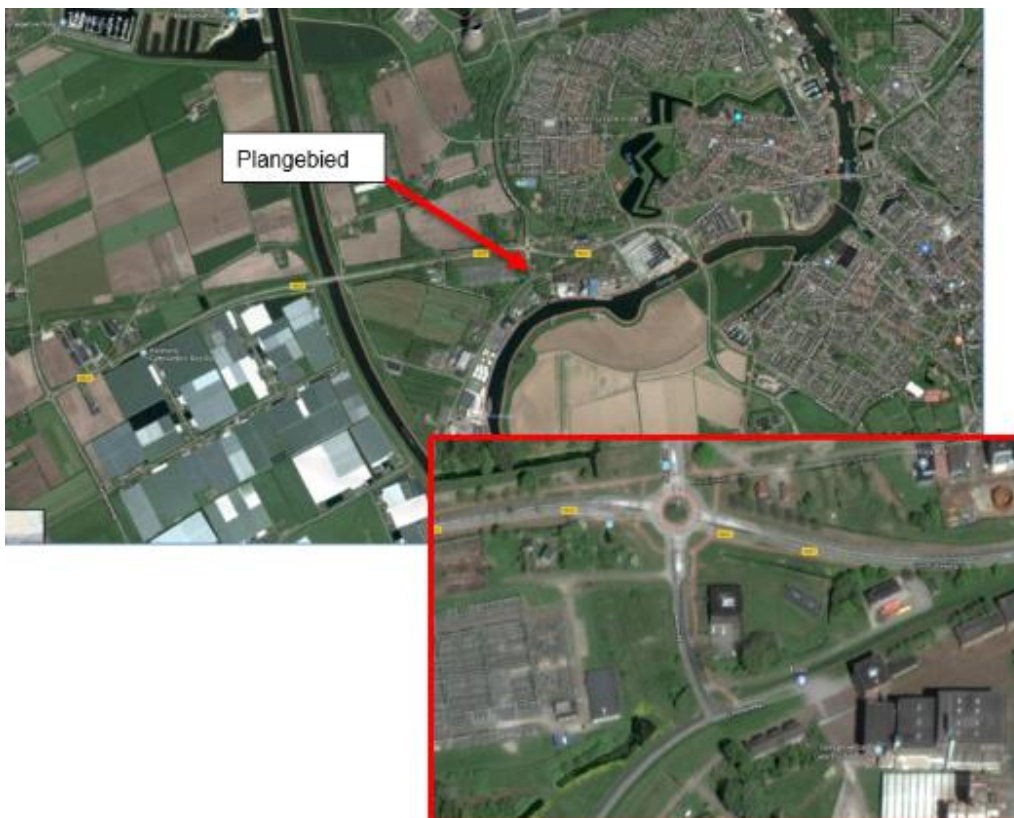
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan is om het voormalige politiebureau aan de Amerweg 15 te Geertruidenberg in gebruik te gaan nemen ten behoeve van kantoorruimte en kleinschalige bedrijvigheid. In het geldende bestemmingsplan 'Gasthuiswaard' heeft het bestaande pand/perceel de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. De voorgenomen functiewijziging van het pand kan niet worden gerealiseerd conform de gebruiksregels met betrekking tot deze maatschappelijke bestemming. Wel wordt bedrijfsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid op deze locatie voorstelbaar geacht. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Geertruidenberg. Geertruidenberg ligt ten westen van Raamsdonkveer. Het plangebied ligt nabij de rotonde van de Amerweg met de N623. Direct ten zuiden van de locatie ligt de Centraleweg en iets verder ten zuiden loopt waterweg de Donge. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg, sectie A, perceelnummer 3907.

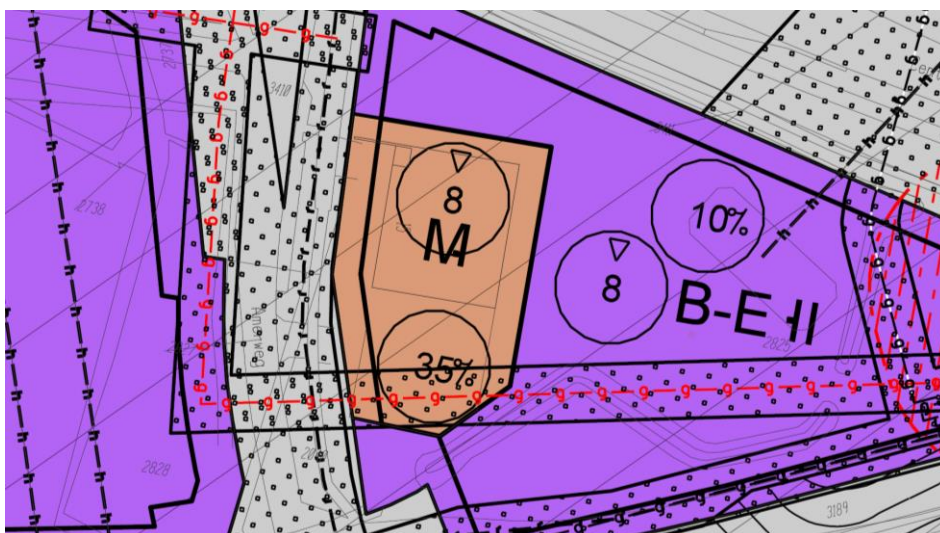


Figuur 1.2, plangebied (Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Gasthuiswaard”, dat is vastgesteld op 28 oktober 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk”, een bebouwingspercentage van 35% en een bouwhoogte van 8 meter. Over het zuidelijke (onbebouwde) deel van de locatie loopt de dubbelbestemming “Leiding-2” (gas).

Binnen de enkelbestemming “Maatschappelijk” zijn uitsluitend voorzieningen ten behoeve van (semi)overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter toegestaan. De voorgenomen omzetting ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid is derhalve strijdig met het bestemmingsplan en afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om één en ander mogelijk te maken.



Figuur 1.3, uitsnede van het BP

Voor onderhavig voornemen kan de kruimelgevallenprocedure gevolgd worden wanneer het bouwvolume van een bestaand bouwwerk niet wordt uitgebreid en als de planlocatie binnen de bebouwde kom ligt (Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), lid 9). Het voornemen voorziet niet in een wijziging van het bouwvolume en de planlocatie ligt binnen de bebouwde kom. De planlocatie is namelijk onderdeel van het bestaande bedrijventerrein Gasthuiswaard en de omgeving van de planlocatie is intensief tot redelijk intensief bebouwd. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt Gasthuiswaard als stadsrand aangemerkt en geschaard onder resterende bebouwde kom. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat toepassing van de kruimelgevallenregeling van toepassing is.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Het plan is om in het bestaande pand dat dienst deed als politiebureau aan de Amerweg 15 te Geertruidenberg in gebruik te gaan nemen ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Voor het direct naastliggende bedrijfsterrein geldt de milieucategorie 2 t/m 3.2. Voor de voorgenomen functiewijziging wordt aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan Gasthuiswaard voor bedrijven met een milieucategorie tot 3.1. Zodoende sluit de ontwikkeling aan bij de hetgeen reeds is toegestaan en bij hetgeen in de omgeving reeds aanwezig is of hierin als passend kan worden beschouwd.

Nieuwvestiging van bedrijven uit de milieucategorie 1 (denk hierbij bijvoorbeeld aan zelfstandige kantoorfuncties) is – overeenkomstig het provinciaal beleid - voor het gehele bedrijventerrein uitgesloten. De ontwikkeling is mogelijk binnen het bestaande pand zonder daartoe het bouwvolume te wijzigen. Het plangebied wordt daarbij in de nieuwe situatie ongewijzigd ontsloten via de Amerweg.

Het voormalig politiebureau ligt aan de rotonde van de Amerweg met de N623 met direct ten Noorden de Centraleweg en is gelegen tussen met name energie- en nutsbedrijven in een enigszins groene omgeving. De beoogde functiewijziging verandert niks aan de ligging en uitstraling van het pand en het planvoornemen doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de aanpalende wegen.



Figuur 2.1, straataanzichten bestaande bebouwing vanaf Amerweg (Bron: Google Maps)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;

- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijke verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen. Zoals reeds is geconcludeerd is de planontwikkeling te beschouwen als kruimelgeval. Voor kruimelgevallen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, zoals is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel is het nodig de planontwikkeling kwalitatief te onderbouwen (nut en noodzaak).

Om nut en noodzaak van de bedrijfsmatige invulling van de locatie te onderbouwen zijn de volgende aspecten meegenomen:

- De trends en ontwikkelingen in (kleinschalige) bedrijfsruimten/kantoren
- Het beleid voor bedrijven/kantoren
- De locatiekenmerken

Analyse van deze drie aspecten leidt tot de conclusie dat met een bedrijfsmatige invulling van het voormalige politiebureau kan worden voorzien in de toenemende behoefte aan kleinschalige en flexibele bedrijfs-/kantoorruimten en/of werkplekken op centrale locaties. Een dergelijke invulling sluit aan bij de entreefunctie van de locatie en omgeving voor de kern Geertruidenberg, waarbij een bedrijfsmatige invulling passend is bij de omgeving.

Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is in de Structurenkaart aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. Daarbij wordt bestaande infrastructuur optimaal benut. Ook wil de provincie de ontwikkeling van onder andere kantorenlocaties en werklocaties zich concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.



Figuur 3.1: Structurenkaart provincie Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant).

Doorwerking plangebied

Onderhavig voornemen voorziet in een functiewijziging (“transformatie”) van bestaande bebouwing. Tevens wordt hiermee een bedrijfslocatie gerealiseerd welke zich bevindt op een goed ontsloten plek. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening heeft het plangebied aangewezen als ‘Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’.

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarin worden geconcentreerd;

e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

a. stedelijk concentratiegebied;

b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;*
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*
- 3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:*
 - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;*
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;*
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;*
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;*
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.*
- 4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:*
 - a. bedrijfswoningen;*
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;*
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².*

4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of*
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 39.4, onder b.*

Doorwerking plangebied

Het betreffende planvoornemen betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw. Hiermee wordt leegstand voorkomen en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het pand en de omgeving behouden. Tevens geeft de wijziging invulling aan het beleidsaspect van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij onder andere eerst gezocht wordt naar invulling binnen daartoe geschikte bestaande bebouwing. Alvorens het voornemen wordt gerealiseerd, is middels onderhavige onderbouwing onderzocht wat de gevolgen van de beoogde ontwikkeling zijn voor de betreffende en omliggende gronden. Daarnaast betreft het een voornemen tot (kleinschalige) bedrijvigheid waarvoor geldt dat deze goed aansluit op aanwezige infrastructuur. Ook hiervan is sprake. In paragraaf 3.3.2 blijkt ten slotte dat het voornemen past binnen de regionale samenwerking zoals vastgelegd in de Bedrijventerreinenvisie Amerstreek. Onderhavig planvoornemen is in lijn met de provinciale Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030

De structuurvisie van Geertruidenberg is op 19 december 2013 vastgesteld. Geertruidenberg heeft op verschillende manieren een bijzondere plaats in verschillende netwerken. In de cultuurhistorische structuur: de stad met de oudste stadsrechten (van het Graafschap Holland) en één van de oudste vestingen. In de waterstructuur: tussen Bergsche Maas, Amertak en Donge. In de ecologische structuur van Brabant en Biesbosch. In de Rijkswegenstructuur: tussen A27 en A59. In de energiestructuur: in een waaier van hoogspanningslijnen. Deze Structuurvisie 2030 is de opvolger van de Structuurvisie uit 2000.

De gemeente Geertruidenberg heeft vijf bedrijventerreinen waaronder Gasthuiswaard. Op de terreinen wordt ingezet in op kwaliteitsverbetering en optimale benutting van de bestaande terreinen en gebouwen. Voor Gasthuiswaard zijn de mogelijkheden van revitalisering en herstructurering onderzocht. Uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Gasthuiswaard is niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Het gebruik van het reeds bestaande pand op een bestaand bedrijventerrein sluit aan bij het uitgangspunt met betrekking tot optimale benutting van bestaande terreinen en gebouwen zoals genoemd de visie. Het plan ligt hiermee in lijn met de structuurvisie.

3.3.2 Bedrijventerreinenvisie Amerstreek

De drie Brabantse gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout vormen de regio Amerstreek. In de regio zijn in totaal 27 bedrijventerreinen aanwezig. De meeste bedrijventerreinen zijn gemengde terreinen en slechts op een zeer beperkt aantal bedrijventerrein zijn nog kavels beschikbaar. De samenwerkende gemeenten hebben de ambitie om toekomstig beleid op het gebied van ontwikkeling en herstructurering van de bedrijventerreinen gezamenlijk vorm te geven. Als basis voor de onderlinge afstemming en samenwerking heeft de regio een bedrijventerreinvisie opgesteld.

De toekomstige ruimtevraag kan gehuisvest worden op de bestaande en geplande nieuwe en uit te breiden terreinen. De insteek hierbij is om de ruimtevraag vanuit het regionale (Amerstreek) bedrijfsleven op te vangen en de resterende ruimte te gebruiken voor de opvang van de ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio. Indien het geplande aanbod tijdig wordt gerealiseerd is er tot 2020 kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van de ruimte vraag van het regionale bedrijfsleven.

De regio hanteert de volgende uitgangspunten bij de bedrijventerreinenstrategie:

- Bedrijventerreinenmarkt is een regionale markt: gezamenlijke opvang ruimtevraag in de Amerstreek;
- Zorgen voor een gezond evenwicht vraag en aanbod (voorkomen overaanbod);
- Prioriteit bij kwaliteit bestaande bedrijventerreinen;
- Zo goed mogelijk accommoderen van de ruimtevraag van het in de Amerstreek gevestigde bedrijfsleven;
- De ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio wordt zo goed mogelijk geacommodeerd op bestaande en op reeds geplande nieuwe en uit te breiden bedrijventerreinen. Er wordt geen extra aanbod gecreëerd voor de opvang van ruimtevraag van buiten de regio;
- Bedrijven groter dan 5 ha. uit de sectoren handel, transport en logistiek worden in principe niet in de Amerstreek opgevangen. Deze worden doorverwezen naar bijvoorbeeld Moerdijk;
- Voor de kleinschalige bedrijventerreinen in Drimmelen wordt uitgegaan van een invulling van gemengde lokale bedrijvigheid (vanuit alle sectoren);
- Voor detailhandel aansluiten op het regionale detailhandelsbeleid, aanwijzen specifieke zones voor perifere detailhandelsvestigingen.

Het terrein Gasthuiswaard is één van de betreffende bedrijventerreinen en ligt ten zuiden van de kern Geertruidenberg aan de Donge. Gasthuiswaard heeft een netto oppervlakte van 52,6 hectare waarvan alle kavels uitgegeven zijn. De dichtstbijzijnde snelwegontsluiting is met de A59 waarvandaan ook zeer gemakkelijk de A27 bereikt kan worden. Het terrein is in zijn geheel verouderd en het terrein is daarom aangeduid als terrein voor herstructureren en transformeren.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in het (wederom) in gebruik nemen van bestaande bebouwing en hiermee leegstand te voorkomen dan wel op te heffen. Hiermee wordt tevens kwalitatieve achteruitgang van de bebouwing en het terrein voorkomen. Het verlenen van medewerking aan de voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan de revitalisering van bedrijventerrein Gasthuiswaard. Tevens draagt het bij aan de wensen uit de markt zonder hierbij de mogelijkheden van bedrijventerrein Gasthuiswaard te doorkruisen. Het plan is in lijn met de bedrijventerreinenvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

In de huidige situatie is de parkeercapaciteit afgestemd op de (voormalige) functie, zijnde een politiebureau. Er zijn op eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd voor personeel en voor politievoertuigen. Voor bezoekers van het politiebureau zijn aan de Amerweg, ter plaatse van de entree van het voormalige bureau, 5 langsparkeervakken aangelegd.

In de nieuwe situatie krijgt het gebouw, met een BVO van circa 1.100 m², een invulling ten behoeve van (kleinschalige) bedrijvigheid.

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!" wordt de planlocatie aangeduid als 'Buitengebied' en wordt de gemeente Geertruidenberg aangeduid als 'Matig stedelijk'. De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt dan 7,0 tot 8,7 per 100 m² bvo. $(1.100/100) \times 8,7 = 95,7$ verkeersbewegingen/etmaal.

Omdat niet exact duidelijk is wat voor bedrijvigheid er in (de toekomst) plaatsvindt, is enige marge noodzakelijk. De bovengrens van de parkeernorm voor 'Bedrijfsverzamelgebouwen' bedraagt 2,2. Dit ligt net boven de ondergrens van 2,1 die voor 'Bedrijven' van toepassing is. Het is dan ook realistisch om deze norm te hanteren $(1.100/100) \times 2,2 = 24,2$ (afgerond 24) parkeerplaatsen.

Het eigen buitenterrein heeft een oppervlakte van circa 500 m². Bij een uitgangspunt van 25 m² per parkeerplaats (parkeerplaats, uitstapruimte, manoeuvreerruimte) bestaat op eigen terrein ruimte voor het parkeren van 20 voertuigen. Op eigen terrein kan dus een groot deel van de parkeerbehoefte worden opgevangen. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de 5 langsparkeervakken langs de Amerweg. Door de parkeerplaatsen op eigen terrein en aan de openbare weg (25 in totaal) wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen van 24. Mocht in de toekomst blijken dat het aantal parkeerplaatsen niet volstaat dan kan middels een herindeling van het eigen terrein extra parkeer ruimte worden gecreëerd. Echter gezien de lage bezetting van de langsparkeervakken aan de openbare weg worden geen parkeerproblemen verwacht in de toekomstige situatie.

Verkeer

Op basis van de CROW-normen genereert de toekomstige bedrijvigheid 95,7 verkeerbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten via de Amerweg, een doorgaande weg door de gemeente Geertruidenberg. Deze weg heeft voldoende capaciteit om deze (gewijzigde) verkeersbewegingen op te vangen.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In onderhavig voornemen is niet voorzien in de realisatie van geluidgevoelige functies zodat toetsing van de geluidbelasting niet noodzakelijk is.

Industrielawaaï

Het Activiteitenbesluit bevat onder andere regels om geluidsoverlast door bedrijven te voorkomen en aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Hiertoe geeft de Handleiding meten en rekenen Industrielawaaï 1999 (Handleiding) richtlijnen en aanwijzingen voor het meten en berekenen van het geluid afkomstig van inrichtingen. Het voornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfsfunctie op een locatie waar momenteel een bestemming 'Maatschappelijk' op rust en waar uitsluitend voorzieningen ten behoeve van (semi)overheidsdiensten zijn toegestaan. Voor de milieucategorie wordt aangesloten bij de lijst van bedrijfsactiviteiten uit het vigerende bestemmingsplan Gasthuiswaard. Op de planlocatie worden dan (kleinschalige) bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1 met een bijbehorende (maximale) richtafstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woningen zijn allen gelegen op meer dan 50 meter afstand zodat toetsing van de geluidbelasting niet noodzakelijk is. Het betreft de woningen aan:

Centraleweg 5:	afstand:	circa 104 meter
Parallelweg 3:	afstand:	circa 58 meter
Centraleweg 20-32:	afstand:	circa 63 meter. Deze woningen zijn niet meer als (bedrijfs)woning bestemd en worden in de praktijk ook niet meer bewoond.

Gezoneerd industrieterrein

De planlocatie is gelegen binnen het geluidgezoneerd industrieterrein Gasthuiswaard. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" is de vestiging van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen niet toegestaan. Met de voorgenomen transformatie van de locatie worden geen geluidgevoelige functies toegevoerd. Derhalve bestaat er voor het aspect industrielawaaï geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 4.1 is vermeld, krijgt het gebouw in de nieuwe situatie een invulling ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid en is de CROW-tool voor verkeergeneratie en parkeren gebruikt (*werken bedrijf arbeidsext./ bezoekersext.*). Uit de berekening komt voort dat de toekomstige bedrijvigheid in een gemiddelde weekdag 95,7 mvt/etmaal genereert.

Hierbij is geen vergelijking gemaakt met de huidige/voormalige situatie (het aantal verkeersbewegingen uit de huidige/voormalige situatie is dus niet in mindering gebracht) zodat het gaat om het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen dat in de toekomst op gang komt. Door dit aantal te gebruiken voor de berekening voor de luchtkwaliteit wordt een worst-case scenario beschouwd/berekend.

In onderstaande NIBM-tool is te zien dat het aantal (extra) verkeersbewegingen "niet in betekende mate" is voor de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		95,7
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: NIBM-tool (Bron: Kenniscentrum InfoMil)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De omgeving rondom het plangebied wordt beschouwd als bedrijventerrein en kan daarom niet worden aangeduid als "gemengd gebied". Het gebied kent met name bedrijvigheid en op afstand enkele bedrijfswoningen.

Een politiebureau wordt als zodanig niet genoemd in de VNG-publicatie. Deze activiteit kan worden geschaard onder de hoofdcategorie *Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen*. Binnen deze categorie is een brandweerkazerne opgenomen (SBI-2008 code 8425). Qua bedrijvigheid kan een dergelijke kazerne vergeleken worden met een politiebureau. De bijbehorende (maximale) richtafstand bedraagt 50 meter (voor geluid).

Voor de voorgenomen functiewijziging tot (kleinschalige) bedrijvigheid wordt aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten (deze Staat is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd) van het vigerende bestemmingsplan Gasthuiswaard voor bedrijven met een milieucategorie tot 3.1. Op deze manier wordt aangesloten bij hetgeen reeds is toegestaan en bij hetgeen in de omgeving reeds aanwezig is of hierin passend is. De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woningen zijn gelegen op meer dan 50 meter afstand zodat toetsing van de geluidbelasting niet noodzakelijk is.

4.4.2 Doorwerking plangebied

Geconcludeerd wordt dat de toekomstige functie qua milieucategorie overeenkomt dan wel vergelijkbaar is met de huidige milieucategorie. Tevens wordt de richtafstand ten opzichte van nabijgelegen gevoelige functies niet overschreden. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van de functie.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Quick scan externe veiligheid

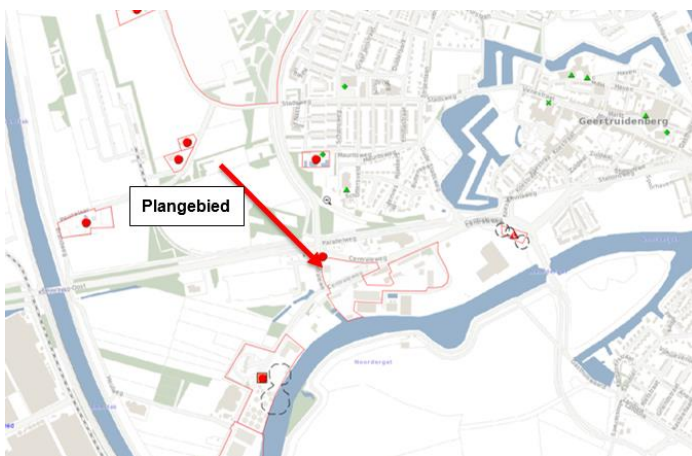
Het plangebied is gelegen binnen de terreingrens van een gasontvangststation. Over dit station is in het vigerend bestemmingsplan het volgende opgenomen:

Aan de Centraleweg is een Gasontvangstation (GOS) gelegen. Gasdruk meet- en regelstations, zijn inrichtingen zoals omschreven in artikel 1 van de Wet milieubeheer. Deze categorie inrichtingen vallen vanaf 1 januari 2008 onder de algemene voorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtin-

gen milieubeheer, ook bekend onder de naam “activiteiten-AMvB” of BARIM, voor zover de toevoerleidingen naar die inrichtingen kleiner zijn dan 21” en er geen andere componenten aanwezig zijn die de inrichting vergunningplichtig maken.

De activiteit betreft het “In werking hebben van een installatie voor het reduceren van aardgasdruk, meten en regelen van aardgashoeveelheid of aardgaskwaliteit”. De gemeente is bevoegd gezag voor deze activiteit.

Het onderhavige station heeft een toevoerleiding van 12 inch, kent verder geen vergunningplichtige componenten en valt derhalve onder het regime van de Activiteiten-AMvB. Voor het onderhavige GOS geldt volgens tabel 3.12 “veiligheidsafstanden” Activiteiten-AMvB, een minimale veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van 25 m en voor “beperkt kwetsbare objecten” van 4 m te bedragen bij stations boven 40.000 m³/hr”.



Figuur 4.2: Plangebied en risicobronnen (Bron: Risicokaart)

4.5.3 Doorwerking plangebied

Gezien de afstand van circa 80 meter van het gasontvangststation tot aan het (voormalige) politiebureau kan worden vastgesteld dat externe veiligheid voor dit aspect geen belemmering vormt.

In het vigerende bestemmingsplan is tevens een gasleiding bestemd (dubbelbestemming ‘Leiding – 2’) ter plaatse van de zuidelijke punt van de bestemming, zie paragraaf 1.3. Deze leiding is niet te zien op de risicokaart. In het bestemmingsplan zijn beperkingen opgenomen met betrekking tot het bebouwen van de gronden met deze bestemming evenals voor het werken op of in de bodem binnen deze bestemming. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de leidingen. Tevens is het is verboden op de bedoelde gronden werken en werkzaamheden uit te voeren zoals:

- a) het afgraven en egaliseren van de bodem;
- b) het in de grond brengen van voorwerpen;
- c) het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- d) het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm;
- e) het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en ophoging;
- f) het opslaan van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- g) het verrichten van grondroeractiviteiten, bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk.

Gezien het feit dat de gronden ter plaatse van de gasleiding niet worden bebouwd dan wel worden bewerkt, kan worden vastgesteld dat externe veiligheid voor dit aspect geen belemmering vormt.

Uit de risicokaart blijkt dat er overige risicobronnen (inrichtingen, spoor, weg, water) op ruime afstand (dichtstbijzijnde ligt op circa 250 meter afstand) zijn gelegen en derhalve geen belemmering vormen voor onderhavig voornemen.

4.6 Magneetvelden

Elektrische en magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit. Het elektrisch veld is in dit kader verder niet van belang, omdat dit door een mantel die om de kabels heen zit wordt afgeschermd. Dat geldt niet voor magnetische velden. In Nederland wordt voor de blootstelling aan magnetische velden de adviesgrenswaarde van 100 microtesla gehanteerd. Deze adviesgrenswaarde is gebaseerd op een Aanbeveling van de Europese Unie (1999/519/EG), waarin een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking is vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland op voor het publiek toegankelijke plaatsen bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen of hoogspanningsstations nergens overschreden.

Sinds de jaren '70 uit de vorige eeuw wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van magneetvelden van bovengrondse hoogspanningsverbindingen op de gezondheid (langdurige blootstelling aan lage veldsterkten). Uit onderzoeken (pooled analyses) van rond het jaar 2000 blijkt een zwakke, maar statistisch significante associatie tussen het optreden van leukemie bij kinderen tot 15 jaar en het wonen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen. Zowel de Gezondheidsraad als het RIVM komen tot de conclusie dat het gedegen onderzoeken zijn, maar geven daarbij ook aan dat ondanks veel onderzoek daarnaar, er geen aanwijzingen zijn gevonden voor een oorzakelijk verband tussen blootstelling aan magnetische velden van hoogspanningslijnen en het ontstaan van leukemie bij kinderen. Ook is er geen biologisch mechanisme bekend dat zoiets kan verklaren. Als vervolg op de bevindingen van de Gezondheidsraad en het RIVM over de wetenschappelijke onderzoeksresultaten en de onrust in de maatschappij over mogelijke gezondheidseffecten van hoogspanningslijnen, is in 2005 door de toenmalige staatssecretaris van VROM een beleidsadvies met betrekking tot bovengrondse hoogspanningslijnen uitgebracht (2005, ministerie van VROM SAS/2005183118)³². De kern van dit beleidsadvies – gebaseerd op het voorzorgprincipe – is dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (gezaamenlijk aangeduid als: gevoelige bestemmingen).

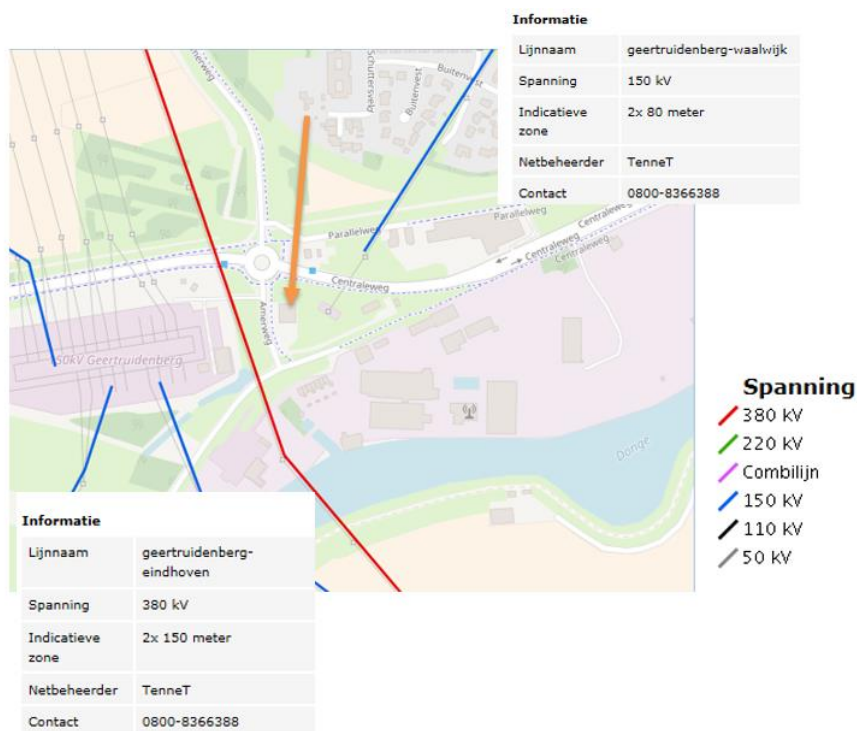
Naar aanleiding van concrete vragen van gemeentes, provincies en netbeheerders en enkele rechterlijke uitspraken, heeft de toenmalige minister van VROM bij brief van 4 november 2008 (kenmerk DGM\2008105664) het advies van 3 oktober 2005 verduidelijkt. Enkele definities van begrippen als een 'langdurig verblijf' en 'gevoelige bestemmingen' worden nader verduidelijkt. Tot een 'langdurig verblijf' wordt gerekend een verblijf van minimaal 14-18 uur per dag gedurende minimaal een jaar. Tot de 'gevoelige bestemmingen' worden gerekend woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorende erven en buitenspeelplaatsen. Voor de omschrijving van het begrip erf wordt in de brief aangesloten bij de definitie van de term in het voormalige Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, zodat gronden aansluitend op een woning die ingericht zijn ten dienste van de woning, beschouwd worden als erf. Daarnaast wordt dieper ingegaan op de betekenis van

het voorzorgsbeginsel als basis voor het beleid. De brief is mede gebaseerd op een advies van de Gezondheidsraad van 21 februari 2008.

Uit het beleidsadvies volgt niet dat geen enkele gevoelige bestemming binnen de magneetveldzone mag komen te liggen. Op grond van het beleidsadvies en het daarin verwoorde redelijkerwijs criterium, is het aanvaardbaar dat in geval van kleinschalige concentraties van gevoelige bestemmingen, gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone komen te liggen. Hierover moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt. Een stapeling van negatieve milieufactoren kan in dat geval aanleiding zijn om over te gaan tot het wegbestemmen of het treffen van extra voorzorgen of maatregelen.

Voor het berekenen van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen is door het RIVM een Handreiking opgesteld. Doel van de Handreiking is allereerst dat adviesbureaus die de berekening uitvoeren, hun zoneberekening op dezelfde invoergegevens baseren. Daarnaast geeft de Handreiking de betrokken partijen inzicht in de keuzes die bij het berekenen van de specifieke magneetveldzone zijn gemaakt. Tot slot legt de Handreiking een transparante manier van rapporteren van de zoneberekening vast.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede te zien van de netkaart van het RIVM. De planlocatie is aangeduid met een oranje pijl. Tevens zijn de twee hoogspanningslijnen te zien die hiervoor zijn benoemd onder de paragraaf over het bestemmingsplan.



Figuur 4.3: Plangebied en bovengrondse hoogspanningslijnen (Bron: <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>)

De planlocatie is gelegen binnen de magneetveldzones (indicatieve zones) van beide hoogspanningslijnen. In de huidige (planologische) situatie is de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend voorzieningen ten behoeve van (semi)overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter toegestaan zoals het voormalige politiebureau. Een dergelijke bestemming wordt niet gezien als gevoelige bestemming in het kader van magneetvelden.

Gezien het feit dat er in de toekomstige situatie (bedrijvigheid) binnen het plangebied wederom geen sprake zal zijn van langdurig(e) verblijf/blootstelling binnen gevoelige bestemmingen bestaat er geen belemmering met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging.

4.7 Kabels en leidingen

Zoals getoond in de afbeelding (uitsnede uit bestemmingsplankaart) in paragraaf 1.3 is, zijn er op enige afstand van de planlocatie twee hoogspanningsleidingen gelegen. De leiding die de locatie nadert vanuit het noordoosten gaat op een afstand van circa 33 meter over in een hoogspanningsstation en loopt vervolgens niet verder. De hoogspanningsleidingszone die langs de westzijde van het perceel loopt, ligt op ongeveer 10 meter afstand.

De voor hoogspanningsleiding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en vervanging van de bestaande gasleiding, hoogspanningsleiding en rioolpersleiding. Het is verboden op deze gronden, zonder toestemming daartoe, werken en werkzaamheden uit te voeren zoals grondwerkzaamheden, planten van bomen en het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter. Onderhavig voornemen voorziet niet in dergelijke activiteiten zodat er vanuit het bestemmingsplan geen belemmeringen bestaan met betrekking tot de functiewijziging.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Biesbosch, ligt op circa 1,7 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand tot het plangebied en de beperkte wijziging van de functie van het bestaande bedrijfsterrein en -pand zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

In het plangebied is reeds bebouwing aanwezig. Het plan omvat de wijziging van de functie van het bestaande pand zonder extra toevoegingen. Er zijn geen bijzondere ingrepen in en aan het pand noodzakelijk waarbij natuurwaarden in het geding zijn. Redelijkerwijs is uitgesloten dat de functiewijziging van maatschappelijk (politiebureau) naar bedrijvigheid zal leiden tot aantasting van beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Met onderhavig initiatief is er geen aantasting van soorten en gebieden. Het aspect natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Doorwerking plangebied

Gezien het feit dat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden en de functiewijziging geen toename in gevoeligheid voor bodemverontreiniging veroorzaakt, de bestemming is al 'Maatschappelijk', bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Het aspect "bodem" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt daarbij is een toename in verharding of significantie wijziging is de wijze waarop afval- en hemelwater worden verwerkt.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Het aantal m² verharding neemt niet toe door onderhavig planvoornemen. Tevens vindt er geen wijziging plaats van de huidige manier van het verwerken van afval- en hemelwater. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.11.2 Archeologie

De gemeente Geertruidenberg heeft een eigen archeologische beleidskaart. Het plangebied is volgens de beleidskaart gelegen op een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan is voor de onderhavige locatie geen (dubbel)bestemming voor archeologie opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling maakt alleen een wijziging van het gebruik (van maatschappelijk naar bedrijvigheid) mogelijk, waarbij geen bodemingrepen worden verricht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.11.3 Cultuurhistorie

Plannen die invloed uitoefenen op de ruimtelijke omgeving mogen geen schade met zich meebrengen aan de omliggende cultuurhistorische waarden. Het plangebied heeft op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant geen aanduiding met betrekking tot cultuurhistorie. Tevens zorgt onderhavig plan niet voor ontwikkelingen of ingrepen die invloed zouden hebben op enige cultuurhistorische waarden.

4.12 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op circa 1,7 kilometer van de Biesbosch, een Natura 2000-gebied. De verkeersaantrekkende werking van het voormalig politiebureau kan nagenoeg gelijk worden gesteld aan die van de nieuwe functie (kleinschalige bedrijvigheid). Een onderzoek naar stikstofdepositie als gevolg van de herontwikkeling wordt in onze optiek daarom niet noodzakelijk geacht.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Middels onderhavig voornemen wordt een functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De concrete omstandigheden in dit geval zijn de functiewijziging van maatschappelijk (politebureau) naar (kleinschalige) bedrijvigheid in een gebied dat grotendeels is ontwikkeld als bedrijventerrein. Daar komt bij dat er naast deze functiewijziging geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of op korte afstand tot een beschermd natuurgebied. De functiewijziging kan derhalve niet worden getypeerd als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De voorgenomen activiteit komt niet voor in lijst C en D van het Besluit m.e.r. waardoor een vormvrije m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige planologische wijziging maakt deel uit van de (grotere) partiële herziening (actualisatie) van het vigerende bestemmingsplan. Om hier onderdeel van uit te kunnen maken, betaalt de initiatiefnemer legeskosten aan de gemeente.

De overige kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor de gemeente zijn hiermee de kosten voor het doorlopen van de procedure gedekt.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de functiewijziging is hiermee kostendekkend.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tervisielegging

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de beoogde wijziging onderdeel te laten zijn van de grotere partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, waar deze onderbouwing dus onderdeel van uitmaakt, wordt gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen.

Beroep / hoger beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	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 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	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		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerbakkerijen:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
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		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
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	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
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	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
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		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
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		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
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	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
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		-											
20	16	-	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	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
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	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
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		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 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		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
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	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	
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3 B	L	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3 B		
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3 B		
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2 B		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2 B	L	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2 B	L	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2 B	L	
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		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2 B		
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2 B	L	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2 B		
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		
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2 B	L	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3 B	L	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2 B		
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2 B		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2 B	L	
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
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
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		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
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		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten 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		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN 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 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
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 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inbandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafwerken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35		- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen										
40	35	B1	voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
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		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
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		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
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		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autosputinrichtingen	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	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
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 akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	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, zuivelprodukten, eieren, spijsooliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theaternuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700	Z	10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50		10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30		0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30		100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100		10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2	2 G	1		
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50		0	50	3.1	2 G	1		
55	55	-												
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
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	100	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C	300	300	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C	0	100	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 pipleidingen	0	0	30	C	10	30	2	1 P	1	B	
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Augustus 2010

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	-	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
747	812		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7481.3	74203		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.3	82991												
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	-	Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
7525	8425												
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
90	37, 38, 39	-											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
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	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	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	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	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	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

Bijlage 2:

Behoeftetoets herinvulling Amerweg 15

Notitie : behoeftetoets herinvulling Amerweg 15

Datum : 22 mei 2018

Projectnummer : P00538

Opgesteld door : Geert Welten

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijke verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in bestemmingsplannen en uitgebreide omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen. In dit geval beschouwen we de planontwikkeling als kruimelgeval. Voor kruimelgevallen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, zoals is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel is het nodig de planontwikkeling kwalitatief te onderbouwen (nut en noodzaak).

Om nut en noodzaak van de bedrijfsmatige invulling van de locatie Amerweg 50 te onderbouwen worden de volgende aspecten meegenomen:

- De trends en ontwikkelingen in (kleinschalige) bedrijfsruimten/kantoren
- Het beleid voor bedrijven/kantoren
- De locatiekenmerken

Analyse van deze drie aspecten leidt tot de conclusie dat met een bedrijfsmatige invulling van het voormalige politiebureau kan worden voorzien in de toenemende behoefte aan kleinschalige en flexibele bedrijfs-/kantoorruimten en/of werkplekken op centrale locaties. Een dergelijke invulling sluit aan bij de entreefunctie van de locatie en omgeving voor de kern Geertruidentberg, waarbij een bedrijfsmatige invulling passend is bij de omgeving.

1. Trends in kleinschalige werklocaties

De volgende trends zijn relevant voor de beoogde functiewijziging.

Flexibele werkplekken

Bedrijven hanteren steeds vaker een toenemende flexibiliteit om sneller te kunnen groeien en krimpen. Een stad als Amsterdam voorziet in een dergelijke behoefte, die met name voor internationale bedrijven en werknemers aantrekkelijk is. De behoefte aan tijdelijke werkplekken neemt toe, alsmede het thuiswerken. Het werknemer-werkplek-ratio is afgenomen van 1:1 tot 1:0,6 en deze trend is vooral zichtbaar in de zakelijke dienstverlening.

Func tiemenging

Voor ondernemers in de creatieve industrie en zakelijke diensten is het daarnaast interessant om bij elkaar te zitten om 'van elkaar af te kijken', samen te werken en elkaar aan te vullen (sharing, mat-

ching, learning). Dit vraagt dat de mogelijkheid tot face-to-facecontacten wordt gefaciliteerd, en dat er een aantrekkelijke, inspirerende en goed bereikbare omgeving is waar mensen niet alleen kunnen komen, maar ook graag willen zijn. Een sterkere functiemenging en een aantrekkelijkere openbare ruimte zijn hierin cruciaal.

Multi-tenant kantoorgebouwen

Startende ondernemingen beginnen veelal vanuit huis, wanneer het echter beter gaat, veranderen de wensen en is de verhuizing naar een kantoor de volgende stap. Daarnaast is de vraag van het MKB ook veranderd. Bij beide type organisaties wordt tegenwoordig veel waarde gehecht aan ontmoeting, uitwisseling en het contact met andere ondernemers en organisaties. Mede daarom zijn de multi-tenant kantoorgebouwen, ruimtes of bedrijfsverzamelgebouwen populair. Bovendien wordt er veel meer waarde gehecht aan beleving, identiteit en imago. Voorheen was het overgrote deel van de bedrijven gevestigd in een single tenant en meestal vrij saai kantoor met contracten voor langere periode.

De beoogde functiewijziging voorziet in flexibele bedrijfsruimten/werkplekken binnen een multi-tenant gebouw. Hierdoor biedt het ruimte voor functiemenging. De locatie is goed bereikbaar en heeft een eigen karakter door het historische industriële vastgoed in de omgeving. Op deze wijze sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de trends in kleinschalige werklocaties.

2. Ontwikkelingen in bedrijfs-/kantoorruimten

De volgende ontwikkelingen vinden plaats in bedrijfs- en kantoorruimten.

Bedrijfsruimten

- Volgens de Rabobank is er in 2016 voor 2 miljoen vierkante meters aan nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd. Voornamelijk e-commercebedrijven behoeven steeds grotere complexen voor hun logistieke processen. Toenemende bezorgstromen vragen om slimmere, milieuvriendelijke logistiek, dichtbij de consument. De gemiddelde grootte ligt nu op bijna 30.000 m², terwijl dat tien jaar geleden nog 17.000 m² was¹.
- De aantrekkende economie zorgt voor meer vraag naar consumptiegoederen en de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt. De woningmarkt trekt aan, waardoor meer ruimte nodig is bij bedrijven die actief zijn in (ver)bouw en (groot)handel. Op gewilde locaties is juist schaarste te zien. De huidige vraag ligt met name bij moderne bedrijfspanden, waardoor verouderd vastgoed leeg blijft staan.

Gezien de ontwikkelingen op het gebied van bedrijfsruimten, is er onder meer een behoefte naar moderne bedrijfsverzamelgebouwen, waar zich bedrijvigheid in ondersteunende bedrijfsprocessen kan vestigen. De beoogde functiewijziging speelt hierop in, waarmee het aansluit op de behoefte die er ligt vanuit de markt.

(Flexibele) Kantoren

- De economische groei heeft positieve effecten op de vraag naar kantoorruimte, maar verplaatsingen gaan vaak gepaard met een afname van het aantal vierkante meters.
- De werkgelegenheid neemt in 2017 met circa 2% toe door de goede economische conjunctuur. Kantoorhoudende branches, zoals zakelijke dienstverlening en ICT, zullen de komende jaren flink

¹ Rabobank (2017). Cijfers en Trends Vastgoed – deelmarkten bedrijfsruimte

groeien. Bij overheden en in de financiële dienstverlening zullen echter meer werkenden verdwijnen.

- Flexibele kantoorconcepten genereren steeds meer vraag; deze markt is de afgelopen vijf jaar verdubbeld. Gevolg hiervan is dat een deel van de marktvraag niet meer automatisch te zien is in statistieken.
- De verschijningsvorm van bedrijven in de maakindustrie is in toenemende mate kantoorachtig. Het ontwerp en de engineering van producten vindt vrijwel volledig achter de computer plaats, waarbij prototyping of productie in toenemende mate is geautomatiseerd.
- Door het moderne werken neemt bij veel organisaties het aantal m² per werknemer af, waardoor het benodigde kantooroppervlak voor deze organisaties daalt. Daarnaast begint de aard van de dienstverlening te veranderen. Veel grote administratieve organisaties krimpen in wat betreft vaste arbeidsplaatsen en er ontstaat tegelijkertijd een grotere flexibele schil van kleinere dienstverlenende bedrijven (voornamelijk zzp'ers) die thuis of in een 'flexibele kantooromgeving' werken en veel minder van het traditionele kantoorgebouw gebruik maken.
- Bedrijven zoals architecten, ICT-bedrijven, game-ontwikkelaars, signingbedrijven, interieurbouwers en -architecten, drukkerijen, reclame- en marketingbureaus opereren graag vanuit levendige locaties waar ze soortgelijke, maar juist ook andere soorten gebruikers tegenkomen. Ook de traditionele bedrijfsmatige activiteiten veranderen en worden door moderne technologieën, milieueisen en deels door outsourcing steeds schoner.

De groei in de zakelijke dienstverlening, creatieve sector en ICT zorgen ervoor dat er op de kantorenmarkt meer vraag is naar flexibele en moderne concepten. Ook is de verschijningsvorm van bedrijven in de maakindustrie in toenemende mate kantoorachtig. Met de beoogde functiewijziging wordt ingespeeld op deze ontwikkelingen in de kantorenmarkt.

3. Relevante onderzoeks- en beleidskaders

Voor de behoefte aan de beoogde functiewijziging is het volgende relevant uit regionale onderzoeken en uit het beleid van provincie, regio en gemeente.

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (provincie Noord-Brabant, 19 maart 2014)

De provincie streeft naar een top kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke, schone en gezonde woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, vrijetijdsvoorzieningen, een robuust en duurzaam verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang.

Noord-Brabant is een economisch diverse regio, die goed presteert. Om goed te blijven presteren, wordt het concurrerend vermogen van Noord-Brabant steeds belangrijker. De provincie wijst erop dat in Noord-Brabant de kennisgeoriënteerde economie groeit, waarbij sprake is van een verschuiving van arbeidsintensieve productie naar dienstverlening en kennisintensieve industrie.

De provincie stelt vast dat de kwaliteit van werklocaties belangrijker wordt voor een goed functionerende ruimtelijk economische structuur. Dit betekent onder meer de ontwikkeling van duurzame werklocaties met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en differentiatie in werklocaties. Tevens vervaagt het onderscheid tussen productie- en kantoorachtige bedrijven.

De provincie richt zich primair op ontwikkelingen van bovenlokale schaal en betekenis. Bij ontwikkelingen van lokale schaal en betekenis, ligt de verantwoordelijkheid primair bij gemeenten. De provincie kiest hier voor een andere rol en richt zich op het veiligstellen van de provinciale belangen en het stimuleren van de uitvoering door andere partijen. Gemeenten en provincie voeren regionaal overleg om een goede afstemming van de ontwikkeling van onder meer werklocaties binnen een regio te bevorderen.

Raming van vraag en aanbod regionale kantorenmarkt West-Brabant (RRO, 2014)

Voor het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) gebied West-Brabant is de toekomstige verhouding tussen vraag en aanbod in de regionale kantorenmarkten van Noord-Brabant onderzocht. Dit onderzoek is één van de bouwstenen in de afstemming van het regionale kantorenbeleid gericht op een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt.

Een belangrijke factor in de verwachte ontwikkeling op de kantorenmarkt is de werkgelegenheidsontwikkeling. In West-Brabant is sprake van een bescheiden werkgelegenheidsgroei. Dit vertaalt zich ook in een bescheiden toename van het aantal kantoorbanen in 2020. De vraag is vervolgens op welke wijze de kantoorhoudende werkgelegenheid zich vertaalt in de ruimtevraag. Het kantoorgebruik is aan verandering onderhevig. Kantoorgebouwen worden anders gebruikt dan in het verleden en deze verandering zal zich richting de toekomst doorzetten (zie ook bovengenoemde trends). De veranderende gebruikersvoorkeuren werken door in ruimtevraag:

- a. Het type kantoor verandert (duurzaam, ontmoetingsplek, multifunctioneel, multi-tenant)
- b. Het gebruik van meters per werknemer/werkplek verandert
- c. De voorkeur van gebruikers voor type locaties verandert

Uit het onderzoek volgt dat in de regionaal georiënteerde kantorenmarkt tot 2020 nog enige uitbreidingsvraag bestaat. Na 2020 verandert de ruimtevraag niet veel meer. Na 2020 ontstaat een toenemende vervangingsvraag. Gebruikers van kleine kantoorgebouwen zijn echter veelal lokaal georiënteerd. De lokale deelmarkten beïnvloeden elkaar buiten de gemeentegrens niet, waardoor regionale afstemming niet zinvol is.

Bedrijventerreinenvisie Amerstreek (18 oktober 2012)

De drie gemeenten in de regio Amerstreek (Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout) hebben de ambitie om toekomstig beleid op het gebied van ontwikkeling en herstructurering van de bedrijventerreinen gezamenlijk vorm te geven.

In het kader van het opstellen van de visie is een uitgevoerde ruimtebehoefteraming uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bijna tweederde van de ruimtevraag in de Amerstreek afkomstig zal zijn uit de sectoren industrie, logistiek, transport en groothandel. Dit betreft voor een belangrijk deel grootschalige bedrijven maar ook kleinschalige en middelgrote bedrijven. De ruimtevraag van buiten de regio komt voornamelijk van bedrijven uit de logistieke sector. De overige ruimtevraag komt voort uit de sectoren dienstverlening en consumentendiensten.

Wanneer alle plannen worden uitgevoerd, lijkt voldoende ruimte te zijn voor alle sectoren. Dit betekent dat de te verwachten ruimtevraag (vanuit het regionale bedrijfsleven) op een goede manier kan worden geacommodeerd op de bedrijventerreinen met (toekomstig) uitgifbare gronden. Alleen voor de dienstverlening en consumentendiensten is er relatief weinig ruimte beschikbaar.

De regio hanteert de volgende uitgangspunten bij de bedrijventerreinenstrategie:

- Bedrijventerreinenmarkt is een regionale markt: gezamenlijke opvang ruimtevraag in de Amerstreek
- Zorgen voor een gezond evenwicht vraag en aanbod (voorkomen overaanbod)
- Prioriteit bij kwaliteit bestaande bedrijventerreinen
- Zo goed mogelijk accommoderen van de ruimtevraag van het in de Amerstreek gevestigde bedrijfsleven
- De ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio wordt zo goed mogelijk geacommodeerd op bestaande en op reeds geplande nieuwe en uit te breiden bedrijventerreinen. Er wordt geen extra aanbod gecreëerd voor de opvang van ruimtevraag van buiten de regio.

Structuurvisie 2030 Gemeente Geertruidenberg 19 december 2013

De gemeente Geertruidenberg zet in op kwaliteitsverbetering en optimale benutting van de bestaande bedrijventerreinen – dus niet op uitbreiding of extra bedrijventerrein.

De locatie Amerweg 15 bevindt zich op bedrijventerrein Gasthuiswaard. In dit gebied streeft de gemeente naar revitalisering en herstructurering. Van belang daarbij is dat nieuwe bestemmingen in het noordelijk deel – waar de planlocatie zich bevindt – er één zal zijn die past bij de omliggende woonwijken. Verder van belang is dat voor de Dongecentrale (grenzend aan de planlocatie) een nieuwe functie wordt gezocht, waarbij de nabijheid van woongebieden en industrie eveneens bepalend is. Als functie wordt gedacht in de richting van het thema energie en/of leisure.

Bestemmingsplan Gasthuiswaard (vastgesteld 28 oktober 2010)

In de toelichting op het bestemmingsplan Gasthuiswaard geeft de gemeente kaders aan voor de ontwikkeling van de omgeving van Amerweg 15. In dit deel van de Gasthuiswaard – aansluitend op het industrieterrein – bevinden zich een aantal stedelijke functies. Dit betreft onder meer het politiebureau, een pompstation van het stadsverwarmingssysteem, een kantoorgebouw (bedrijfsverzamelgebouw). De aard van de kantoorhoudende activiteiten verhoudt zich goed tot de entreefunctie voor de gemeente van de Kanaalweg. In dit gebied liggen namelijk kansen de harde overgang van het bedrijventerrein naar de woongebieden van de stad Geertruidenberg te verzachten. Dit betekent, dat als er zich kansen voordoen tot functieverandering de aanpassing van de maat, schaal en aard van de bedrijfsgebouwen wenselijk is. Hiermee kan er een grotere cohesie tussen de verschillende delen van de bebouwde kom van Geertruidenberg worden verkregen.

In het provinciaal en regionaal beleid en onderzoeken wordt geconstateerd dat er steeds meer vraag is naar werklocaties met hoge kwaliteit. Hoewel op regionaal georiënteerde bedrijvigheid goed opgevangen kan worden, wordt wel behoefte geconstateerd aan ruimte voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid. Met name in de sectoren dienstverlening en consumentendiensten is er een relatief grote ruimtevraag. Deze vraag spitst zich vooral toe op locaties met kwaliteiten als flexibiliteit, duurzaam, ontmoetingsplek, multifunctioneel, multi-tenant. Hier vinden hoogwaardige bedrijfsfuncties ruimte, waarbij van belang is dat de grenzen tussen bedrijf en kantoor steeds verder vervagen. Met de beoogde functiewijziging kan in Geertruidenberg in deze vraag worden voorzien.

Verder van belang is dat de gemeente Geertruidenberg inzet op kwaliteitsverbetering en optimale benutting van de bestaande bedrijven. De gemeente acht kleinschalige bedrijvigheid als entreefunctie op deze locatie passend. Het voormalig politiebureau is een representatief gebouw en in zeer goede staat. Kleinschalige bedrijvigheid versterkt de functie (werken) van het gebied. De gemeente Geertruidenberg heeft behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid en wil intensief ruimtegebruik stimuleren. Daarbij is er behoefte aan ruimte voor starters en zzp'ers. Met de beoogde functiewijziging kan het gebouw hierin faciliteren.

Bijlage 2:

RO Dulderpark 2A

Ruimtelijke onderbouwing Dulderpark 2a te Geertruidenberg

Datum 25 april 2018
Opdrachtgever Abricon Adviesgroep B.V.
Ter attentie van Dhr. C. Dhaese
Gemeente Geertruidenberg
Projectnummer P00328

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

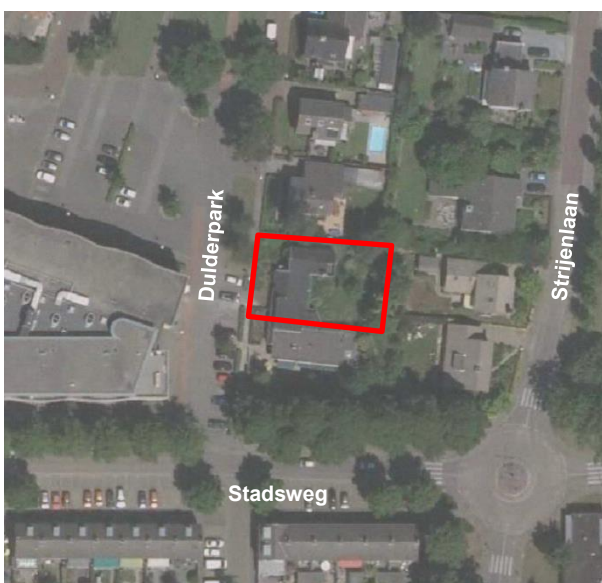
Projectteam BRO Pascal Hendriks, Tim Schalkx

Inleiding

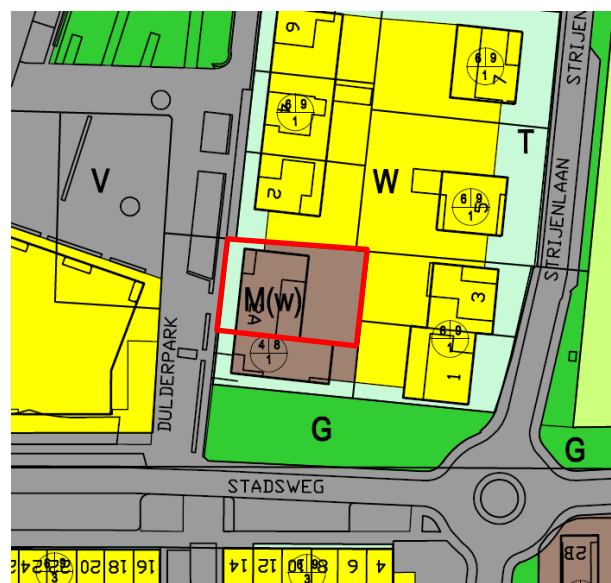
De huidige bewoner van de bedrijfswoning behorende bij het adres Dulderpark 2a (voormalige apotheek) wenst deze te gaan gebruiken als reguliere woning. Hierbij wordt het perceel (kadastraal bekend als sectie A, nummer 2585) gesplitst en wijzigt ter plaatse van de woning de huidige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' conform de regels van bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'. De voormalige apotheekruimte (die geschikt is gemaakt voor verhuur als apotheek, praktijkruimte, kantoor etc.) behoudt daarbij zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' en blijft gebruik worden als opvang van ouderen.

Het college van burgemeesters en wethouders stemt in met het verzoek en geeft initiatiefnemer de mogelijkheid om de daadwerkelijke planologische verankering 'mee te laten liften' met de periodieke planherziening (een veegplan) van de bestemmingsplannen in de gemeente Geertruidenberg. In de periodieke planherziening moet worden aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat aanwezig is ter plaatse van de woning. Met deze onderbouwing en het vaststellen van het veegplan wordt het gebruik van het huidige pand aan het Dulderpark 2a als reguliere woning juridisch-planologisch geborgd.

Een luchtfoto met de globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied



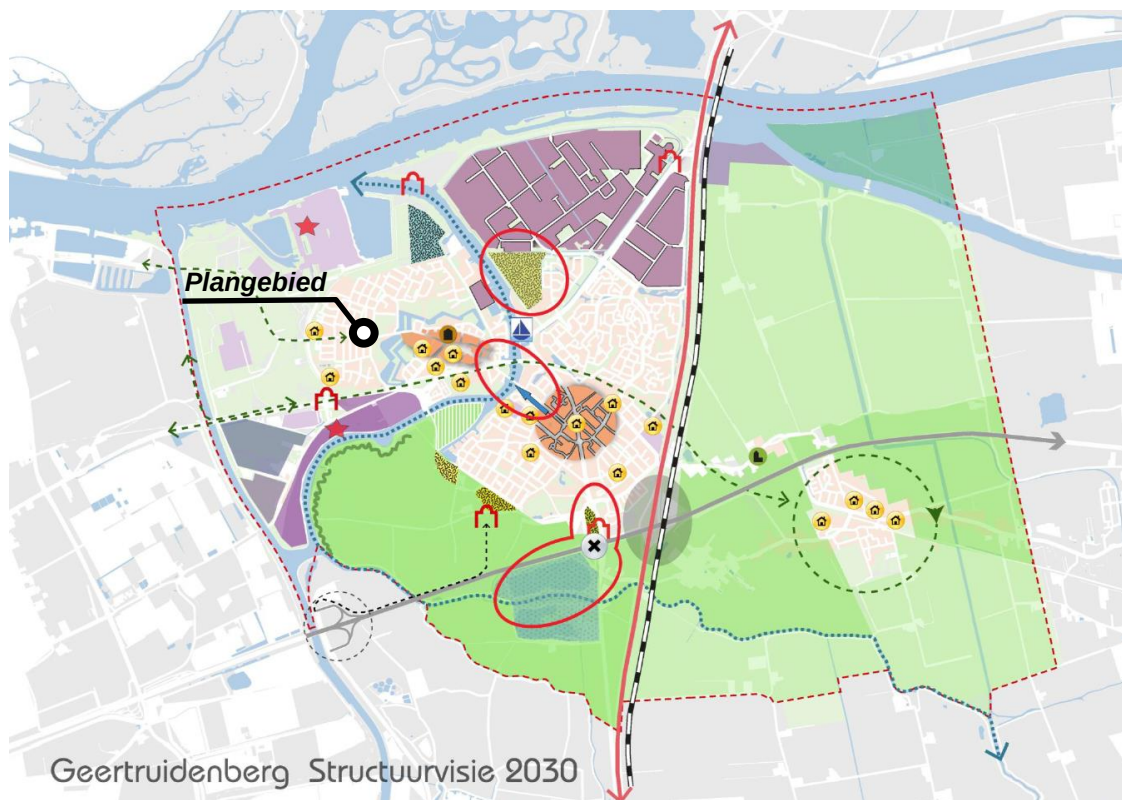
Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Beleidskader

Bij alle ruimtelijke ontwikkeling wordt gekeken of het voornemen in lijn is met de uitgangspunten van het beleid van verschillende overheden. Het Rijks- en provinciale beleid is gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing. Voor het gemeentelijk beleid wordt gekeken naar de “Structuurvisie 2030” van de gemeente Geertruidenberg. De belangrijkste uitgangspunten van deze visie en de doorwerking op onderhavig plan zijn hieronder beschreven.

De structuurvisie van de gemeente Geertruidenberg is onderverdeeld in verschillende thema's, zoals wonen, werken, toerisme en landschap. Voor onderhavig initiatief is van deze thema's alleen het thema 'wonen' van belang. Het beleid over dit thema is op hoofdlijnen vastgelegd in de in 2012 vastgestelde Woonvisie. De hierin opgenomen uitgangspunten voor nieuwbouw, bestaande wijken en voor doelgroepen zijn ook uitgangspunt in de Structuurvisie. In de structuurvisie is het volgende opgenomen: *“De gemeente Geertruidenberg zet zich in voor een woonmilieu dat ruimtelijk en kwalitatief van hoogwaardig gehalte is, met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Kwaliteit wordt niet alleen gezocht in de kwaliteit van de woningen maar ook in de kwaliteit van de woonomgeving. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt voor alle bouwopgaven.”*

Onderhavig plan voorziet niet in een toevoeging van het aantal woningen binnen de gemeente, aangezien in de huidige situatie over de gehele bestemming 'Maatschappelijk' al een bedrijfswoning is toegestaan. Om deze reden is niet gekeken naar het woningbouwprogramma van de gemeente. Het initiatief is daarnaast in lijn met het uitgangspunt met betrekking tot zuinig ruimtegebruik, aangezien een bestaande en in gebruik zijnde bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere woning. Het plangebied heeft daarnaast geen specifieke aanduiding of programma, zoals is opgenomen in/op de structuurvisie(kaart) van de gemeente Geertruidenberg (zie figuur 3). De Structuurvisie 2030 zorgt om deze redenen niet voor beperkingen voor onderhavig plan.



Figuur 3: Structuurvisiekaart Geertruidenberg

Milieukundige aspecten

Onderhavig plan voorziet alleen in een planologische wijziging van het bestaande gebruik, zorgt niet voor een toevoeging van een (milieugevoelige) functie en heeft geen betrekking op een bouwplan. Om deze reden zijn de aspecten 'verkeer', 'parkeren', 'ecologie', 'water', 'geur', 'archeologie', 'cultuurhistorie' en 'Besluit m.e.r.' niet van belang. Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zijn de aspecten 'bodem', 'geluid', 'bedrijven en milieuzonering', 'externe veiligheid' en 'luchtkwaliteit' nader onderbouwd.

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet bepaald worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden achterhaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn.

Met onderhavig plan wijzigt het gebruik van een bestaand pand van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het pand aan het Dulderpark 2a is gebouwd in het jaar 1985. Vóór de realisatie van het gebouw bestond het plangebied uit agrarische grond (onderdeel van een groter poldergebied), zoals blijkt uit historische topografische kaarten (zie figuur 4). Het plangebied is altijd onbebouwd gebleven. Het perceel werd niet gebruikt voor functies die de bodem zouden kunnen verontreinigen (zoals industrie of bedrijvigheid). Ten tweede zorgt de nieuwe functie niet voor een toename in de gebruiksactiviteit en hierdoor ook niet voor meer bodemverstoring. Het aspect 'bodem' zorgt daarom niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.



Figuur 4: Topografische kaarten van het plangebied en de omgeving in 1870, 1940 en 1990

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Met onderhavig plan worden geen veranderingen in de huidige wegstructuur gerealiseerd. Het initiatief voorziet alleen in de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Om deze reden is er ook geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning of geluidsgevoelige functie. De woning komt daarom ook niet dicht bij de gezoneerde Stadsweg (met een maximumsnelheid van 50

km/uur) te liggen (liggend aan de zuidzijde van de woning). De straat Dulderpark (liggend aan de westzijde van de woning) heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor wegverkeersgeluid vanaf deze weg niet merkbaar is. Overigens is het aandeel vrachtverkeer op de omliggende wegen erg beperkt. Gezien de bovenstaande redenen kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect 'geluid' niet voor belemmeringen zorgt.

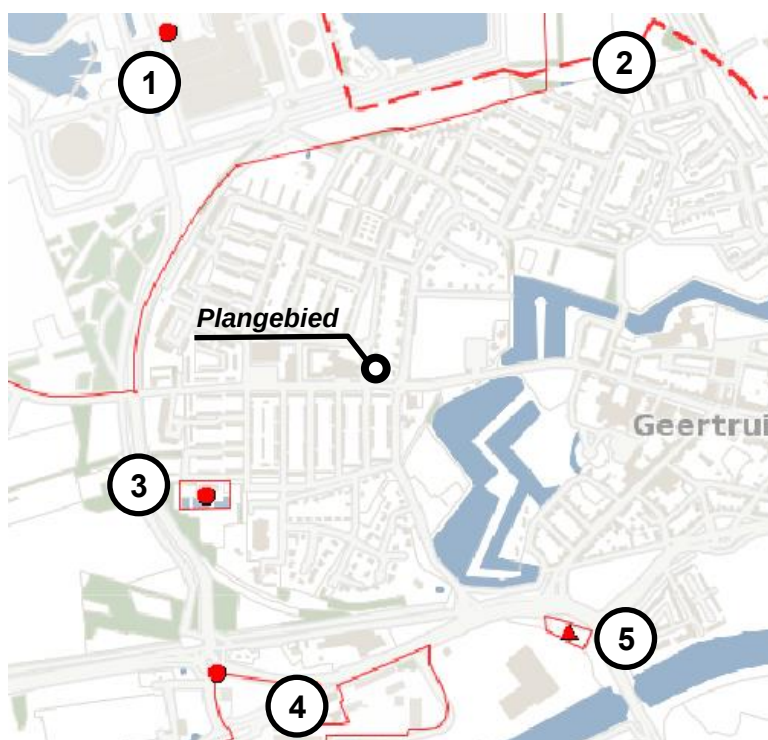
Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Onderhavig plan voorziet slechts in de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het aantal gevoelige functies neemt niet toe. Daarnaast wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk zonder bedrijvigheid in de omgeving. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning was reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Figuur 5: Risicobronnen in de omgeving (bron: (Risicokaart Nederland))

In figuur 5 zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart weergegeven. Hierop is te zien dat er vier risicovolle inrichtingen in de omgeving gevestigd zijn en er één buisleiding aan de noordzijde van het plangebied loopt. Hieronder zijn de eigenschappen en aan te houden afstanden van de risicobronnen weergegeven.

1	Amercentrale, Essent Energie Productie BV
	Gasdrukregel- en meetstation (gasontvangststation) PR10-6: niet beschikbaar Veiligheidsafstand volgens activiteitenbesluit van toepassing: 25 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 450 meter
2	Transport gevaarlijke stoffen, leiding Gasunie
	Uitwendige diameter: 18 inch Maximale werkdruk: 66,2 bar 1% letaliteit bij: 240 meter 100% letaliteit bij: 110 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 500 meter
3	Zwembad de Schans
	Vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen, chloorbleekloogtank van 2200 liter PR10-6: niet beschikbaar Voor chloorbleekloogtanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 370 meter
4	Dongecentrale, Essent Energie Productie BV
	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stroom en warm water PR10-6: niet beschikbaar Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 570 meter
5	Texaco, benzineservicestation
	LPG-reservoir PR10-6: 25 meter Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico: 150 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 610 meter

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de risicobronnen in de omgeving op ruime afstanden tot het plangebied liggen. Er zijn geen risicoafstanden (PR-contouren) die tot aan het plangebied rijken. Daarnaast valt het plangebied buiten de afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico van de Texaco. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

Luchtkwaliteit

Onderhavig plan voorziet niet in een toevoeging van het aantal functies. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de verkeersgeneratie rondom het plangebied. Hierdoor zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben op de uitstoot van uitlaatgassen en de luchtkwaliteit. Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatse van het plangebied.

De achtergrondwaarden, zoals terug te vinden in de NSL Monitoringstool, van het dichtstbijzijnde meetpunt (aan de Centraleweg ten zuiden van het plangebied) zijn in navolgende tabel weergegeven. Weergegeven zijn de achtergrondwaarden in 2016.

	Concentraties Meetpunt (Id: 10505)	Norm
NO₂ (µg/m³)	23.0	40
PM₁₀ (µg/m³)	19.6	40
PM₁₀ (overschrijdingsdagen)	7.3	35
PM_{2.5} (µg/m³)	11.9	25

Uit de tabel volgt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bij het meetpunt ruim beneden de norm liggen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties (ter plaatse van het plangebied) ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is ook geen sprake van een wettelijk kostenverhaal.

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is de reguliere procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlage 3:

RO Kerklaan 11

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding met nevenactiviteiten van tuincentrum, hoveniersbedrijf en boomkwekerij Kerklaan 11 te Raamsdonk

Project: RO/Wag/18-1/vE
Opdrachtgever: Tuincentrum Wagemakers
Adviseur: mr. J.H.J. van Erk
Versie: 8 mei 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding	3
1.2. Inhoud en leeswijzer	3

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ligging plangebied	4
2.2. Huidige planologische situatie	5

3. BESCHRIJVING PROJECT

3.1. Het plan	7
3.2. Afwijkingen ten opzichte van vigerende planologische situatie	8

4. MOTIVERING

4.1. Inleiding	10
4.2. Vigerend ruimtelijk beleid	10
4.3. Milieu	19
4.3.1 Milieuhygiënische bodemkwaliteit	19
4.3.2 Wet geluidhinder	19
4.3.3. Geluid en Geur	19
4.3.4 Luchtkwaliteit	20
4.3.4 Milieugevolgen voor omliggende bedrijvigheid	21
4.4 Veiligheid	22
4.4.1 Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen	22
4.4.2 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	23
4.5. Waterhuishouding	24
4.6. Flora en fauna	25
4.7. Cultuurhistorie en archeologie	26
4.8. Verkeer en parkeren	27
4.9. Landschappelijke inpassing	27
4.10 Economische uitvoerbaarheid	29

5. CONCLUSIE	30
---------------------	-----------

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kerklaan 11 in Raamsdonk wordt door de familie Wagemakers al zo'n 35 jaar een bedrijf in de vorm van een tuincentrum, hoveniersbedrijf en een boomkwekerij geëxploiteerd. Om het bedrijf, dat inmiddels mede door de 2^e generatie van de familie wordt uitgeoefend, ook voor de toekomst voldoende perspectief te laten houden, zijn aanpassingen in de opzet en exploitatiewijze noodzakelijk.

Met name een jaarrond exploitatie van een tuincentrum is in de gewijzigde marktsituatie niet langer bedrijfseconomisch zinvol mogelijk. Om op dat vlak te kunnen concurreren met grote ketens als Groenrijk en Intratuin, zou een schaalvergroting nodig zijn waarvoor de locatie, gezien de beschikbare ruimte, zich niet leent en waarvoor overigens ook de planologische en financiële mogelijkheden ontbreken.

De huidige bedrijfsvoering komt de facto neer op de exploitatie van een kleinschalig tuincentrum – met aangepaste openingstijden en een beperkt en aan het jaargetijde aangepast assortiment – in combinatie met hoveniersactiviteiten en het zelf kweken van bomen en ander plantgoed. Om uit het bedrijf zelf een duurzaam en volwaardig arbeidsinkomen te kunnen halen en daarmee het bedrijf ook in de nabije toekomst levensvatbaar te houden, zijn aanpassingen nodig. Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden.

Deze ruimtelijke onderbouwing biedt nader inzicht in de plannen van het bedrijf, de noodzaak hiervan en de ruimtelijke inpasbaarheid in het plangebied en de omgeving daarvan.

1.2 Inhoud en leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de voor ogen staande uitbreidingswensen nader beschreven. Ook komt in dit hoofdstuk aan de orde op welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Deze zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, veiligheid, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt de conclusie geformuleerd ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Kerklaan 11 te Raamsdonk is gelegen ten zuiden van de Kerklaan, de belangrijkste verbindingsweg tussen de kernen van Raamsdonk en Raamsdonksveer in de gemeente Geertruidenberg. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Raamsdonk, sectie K. nr. 4882 en 4883.



Luchtopname van het plangebied (rood omkaerd) en de directe omgeving

Op het terrein in kwestie staan een bedrijfswoning met aanpandige berging, een aangebouwde schuur van circa 220 m² en een kas van circa 720 m² die deels als kweekruimte en deels als verkoopruimte wordt gebruikt. Het voorterrein oostelijk van de woning en berging c.a. is grotendeels verhard en ingericht als parkeerruimte. De gronden naast en achter (oostelijk en zuidelijk van) de kas, zijn voornamelijk als kweekterrein in gebruik. Aan de westzijde bevindt zich nog een voormalig waterbassin.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kerklaan met aan de overzijde daarvan twee agrarische bedrijven aan de Kerklaan 10 en 12 en verder oostelijk daarvan de burgerwoning Kerklaan 8. Aan de oostzijde ligt onbebouwd agrarisch terrein met daarachter de voormalige agrarische woning Kerklaan 9. Aan de zuidzijde van het terrein ligt de door

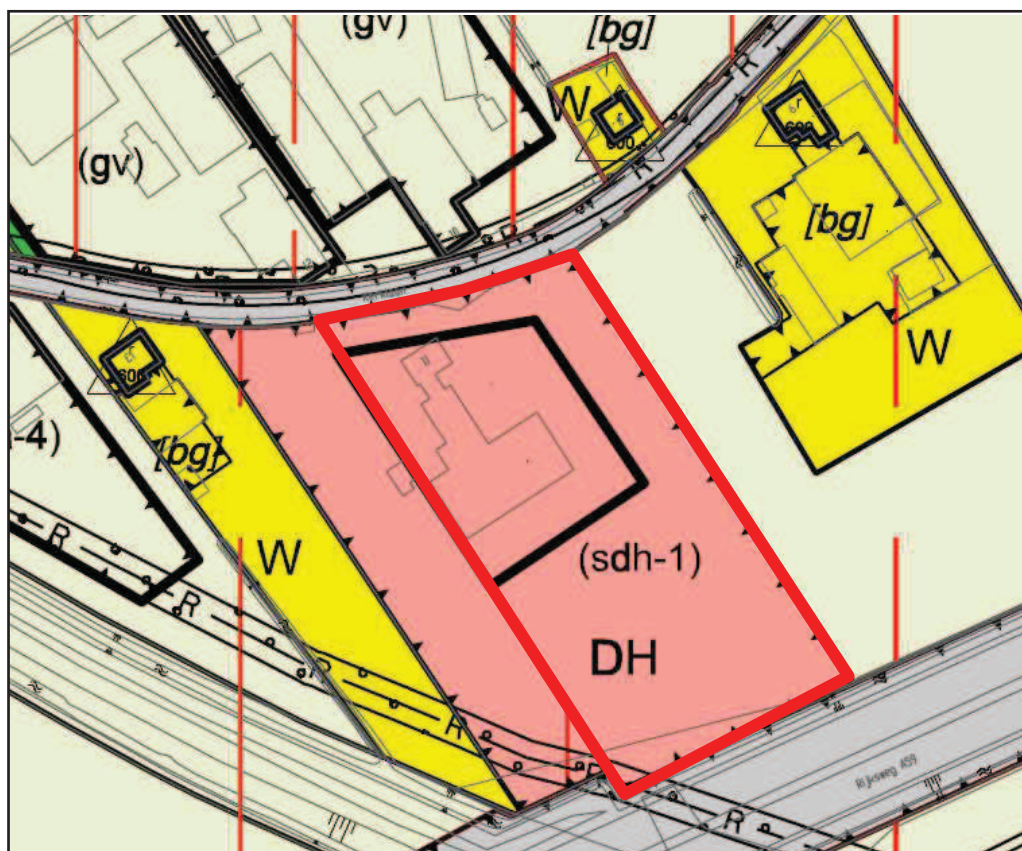
een bermsloot van het terrein gescheiden autosnelweg A59. Westelijk van het plangebied ligt een (deels verhard) perceel waar kerstbomen gekweekt en in de eindejaarperiode verkocht worden, terwijl verder westelijk de woning Kerklaan 13 staat.



Het terrein gezien vanaf de Kerklaan

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 28 april 2011 en op 24 oktober 2012 onherroepelijk geworden. Een 1^e herziening van dit plan is vastgesteld op 17 december 2015 en onherroepelijk geworden op 28 september 2016.



Fragment van de analoge verbeelding; het plangebied is rood omkaderd.

Het plangebied is in dit plan bestemd tot "Detailhandel" met de nadere bestemming 'tuincentrum, hoveniersbedrijf'. Op een deel van het terrein ligt een bijbehorend bouwvlak.

Onder 'tuincentrum' wordt in dit plan verstaan:

'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'.

Onder 'hoveniersbedrijf' wordt begrepen:

'een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen'.

Ten dienste hiervan zijn bouwwerken en voorzieningen toegestaan, waaronder één bedrijfswoning, toegestaan. Daarbij geldt dat gebouwen alleen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 1.300 m² bij een goothoogte van niet meer dan 6 m¹ en een bouwhoogte van ten hoogste 11 m¹

Onder voorwaarden kan met een omgevingsvergunning tot een maximum van 15% worden afgeweken van de bij recht toegestane oppervlakte.

3 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

3.1 Het plan

Om het bedrijf ook in de toekomst op een bedrijfseconomisch verantwoorde wijze te kunnen blijven exploiteren, zijn diverse aanpassingen nodig waarvoor het huidige bestemmingsplan geen ruimte biedt.

Het tuincentrum is qua oppervlakte en daarmee ook qua assortiment klein en trekt reeds daarom relatief weinig bezoekers. Om de aantrekkingskracht op bezoekers annex passanten te vergroten en tegelijk meer inkomsten te genereren, wordt een uitbreiding voorgestaan met:

- een kinderspeeltuin met vooral speeltoestellen buiten en een beperkte binnenruimte;
- een horecapunt in de vorm van een 'tuincafé' c.q. 'koffie- en theeschenkerij';
- een beperkt verkoop/afhaalpunt voor levensmiddelen.

Voorop staat dat de exploitatie van het tuincentrum annex hoveniers- en kwekerijbedrijf niet wordt opgegeven, maar met nevenactiviteiten wordt aangevuld.

De kinderspeelplaats kan worden gebruikt voor de kinderen van bezoekers, doch het idee hierbij is ook om deze 'zelfstandig' te kunnen inzetten voor het organiseren van kinderfeestjes die (bijvoorbeeld bij slecht weer) deels mede in de binnenruimte plaats kunnen vinden.

Het gaat bij de horeca om 'lichte' vormen daarvan, primair bedoeld voor bezoekers van het tuincentrum en de speelvoorziening en bijvoorbeeld wandel- en fietstoeristen die hier even kunnen pauzeren om wat te drinken en iets kleins te nuttigen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling de horeca een zelfstandige functie te geven.

Bij het verkooppunt gaat het primair om versproducten zoals groente, fruit, eieren en melkproducten uit de eigen streek, die bijvoorbeeld in abonnementsvorm (denk aan biologische groente- of fruitboxen en dergelijke) aangeboden worden en/of met behulp van een verkoopautomaat. Het is uitdrukkelijk kleinschalig bedoeld en als aanvulling op de verkoopfunctie van het tuincentrum. Een oppervlakte van 50 m² volstaat hiervoor.

Voor deze activiteiten is fysiek ruimte voor een gebouw nodig van circa 300 m². Het is de bedoeling dat gebouw duurzaam vorm te geven en onder meer te voorzien van zonnepanelen op het dak en een aparte opvangvoorziening voor hemelwater. Het pand zal multifunctioneel worden ingericht, zodat het bijvoorbeeld ook sanitaire voorzieningen voor klanten en personeel omvat en een representatieve kantoor/ontvangstruimte waar klanten kunnen worden ontvangen voor het ontwerpen van tuinen.

Er wordt bewust gekozen voor een beperkte uitbreiding 'in de breedte' en niet voor een langgerekte vergroting 'in de diepte' (achter de huidige kas). Dit is zowel van belang voor het behouden van een optimale routing binnen het bedrijf zonder ruimteverlies voor interne ontsluitingen (wat verharding en kosten bespaard en meer grond letterlijk 'productief' houdt) als voor het behoud van het groene karakter van het achterliggende kweekterrein in de overgang naar de autosnelweg A59. Een uitbreiding naast in plaats van achter de bestaande gebouwen is daarnaast gunstiger voor de zichtbaarheid voor potentiële bezoekers en overzichtelijker vanuit een oogpunt van toezicht en veiligheid.

3.2 Afwijking plan ten opzichte van vigerende planologische situatie

Het onderhavige initiatief wijkt op drie punten af van de vigerende planologische situatie. Daartoe zijn de volgende aanpassingen van het huidige bestemmingsplan nodig:

1. de vorm en omvang van het bouwvlak dient te worden aangepast om de situering van het beoogde nieuwe gebouw mogelijk te maken en om alle speelvoorzieningen binnen dat vlak te kunnen situeren;
2. het toelaatbare bebouwde oppervlak dient met circa 100 m² te worden vergroot;
3. de planregels dienen aangepast te worden om de beoogde nevenactiviteiten voor kinderspeelvoorzieningen, horecapunt en verkooppunt voor streekproducten mogelijk te maken.



De gewenste vorm van het bouwvlak is met een rode stippellijn weergegeven.

Het huidige bestemmingsplan laat (exclusief woning en bijgebouwen daarbij) 1.300 m² aan bebouwing toe. Rekening houdend met de omvang van thans aanwezige bedrijfsbebouwing, kan bij uitbreiding met het gewenste nieuwe gebouw nog aan die maximale oppervlakte maat worden voldaan. Maar aangezien speeltoestellen en bijvoorbeeld een verkoopautomaat ook meetellen bij de bepaling van de maximale bebouwingsomvang, is om het geheel toe te kunnen laten enige verruiming van de totaal toelaatbare bebouwingsomvang nodig. Deze blijft overigens binnen de afwijkingmogelijkheid van 15% die het huidige bestemmingsplan biedt.

4 MOTIVERING

4.1 Inleiding

Als eerste wordt in dit hoofdstuk de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- Ruimtelijk beleid van provincie en gemeente;
- Milieu;
- Veiligheid
- Water;
- Flora en fauna;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Verkeer en parkeren;
- Economische uitvoerbaarheid.

4.2 Vigerend ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op provinciaal- en gemeentelijk niveau. Het beleid op rijksniveau wordt hier niet opgenomen, nu dit initiatief naar aard en omvang dermate beperkt is, dat dit geen invloed heeft op het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

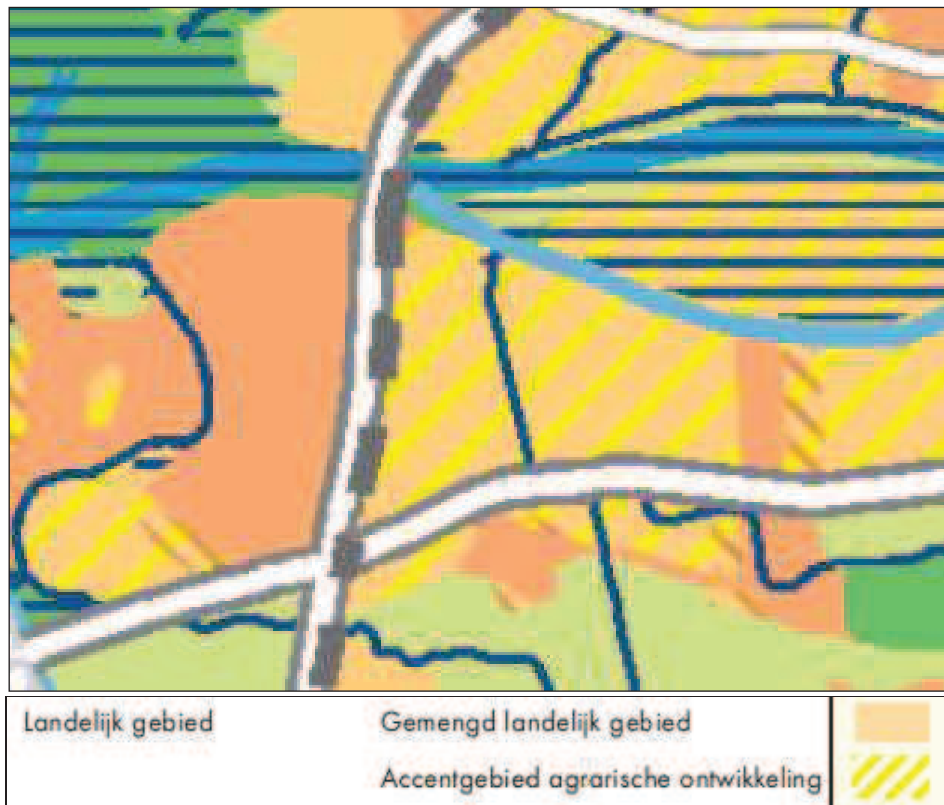
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (door Provinciale Staten vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden per 19 maart 2014) geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit:

- Een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit.
- Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen.
- Een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw), met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale

bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De visie bevat daartoe een vierdeling van structuren waarin het provinciaal gebied wordt onderscheiden: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Fragment van de Structurenkaart van de provinciale structuurvisie

Het plangebied in kwestie maakt deel uit van het landelijk gebied. Hier biedt de provincie gebied een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Kernpunten van beleid zijn hier:

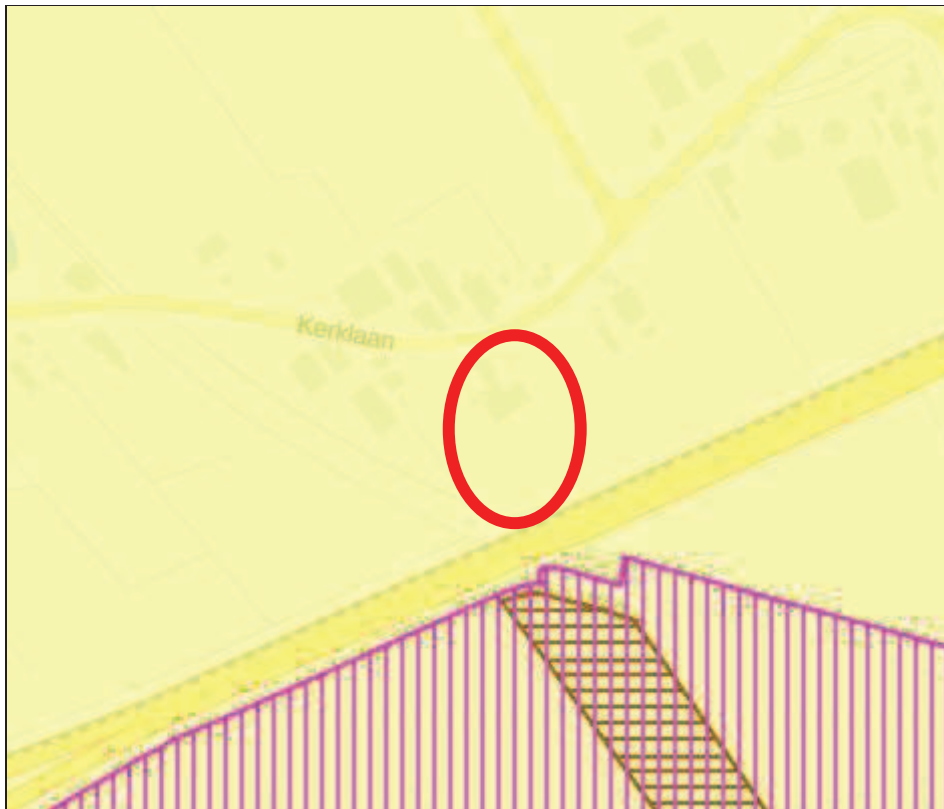
1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

Meer specifiek biedt de provincie ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen

die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorg economie.

De structuurvisie heeft onder meer een vertaling gekregen in de op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde provinciale planologische verordening. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kader stellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het in casu aan de orde zijnde plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



Fragment van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen van de Verordening ruimte; het plangebied is globaal rood omkaderd.

Binnen 'Gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is met name de ontwikkeling van de landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Op grond van het bepaalde in artikel 7.10 van de Verordening kan een bestemmingsplan voor gronden gelegen in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging, uitbreiding en wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Deze voorwaarden houden in dat:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger, dan wel (ingeval van een recreatiebedrijf) tot milieucategorie 4 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het initiatief in kwestie voldoet aan de gestemde voorwaarden, aangezien:

- a. de totale omvang van het zowel het bestaande als het gewenste bouwperceel ruim minder dan 5.000 m² bedraagt;
- b. de plannen voorzien in toelaten van een beperkt aantal nevenactiviteiten die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het gemengd agrarisch gebied en meer in het bijzonder aan het versterken van de vitaliteit daarvan;
- c. van overtollige bebouwing geen sprake is en het nieuwe ruimtebeslag van beperkt blijft;
- d. de activiteiten vallen binnen milieucategorie 2 dan wel (wat het als 'recreatief' aan te merken deel betreft) hooguit categorie 3.1;
- e. de ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven: er blijft sprake van één bedrijf;
- f. de ontwikkeling niet leidt tot een voorziening met een zelfstandige kantoorfunctie;
- g. er thans reeds sprake is van een specifieke detailhandelsfunctie in de vorm van het tuincentrum. De gewenste uitbreiding van die functie ziet enkel op de verkoop als nevenactiviteit van streekproducten en blijft qua omvang beperkt tot niet dan 50 m²;
- h. het initiatief gaat uitdrukkelijk uit van een beperkt aantal nevenactiviteiten ter versterking van de hoofdfunctie van het tuincentrum c.a. en niet meer dan dat. Andere uitbreidingen of wijzigingen binnen afzienbare tijd worden niet verwacht en

het geheel zal dan ook blijven binnen de normstelling van een maximaal bouwperceel van 5.000 m²;

- i. volgens de verordening is sprake van een grootschalige ontwikkeling wanneer, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Duidelijk is dat daarvan bij het onderhavige initiatief in geen enkel opzicht sprake zal zijn.

Naast de hiervoor besproken specifieke regels van de Verordening bevat deze ook algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die altijd en voor heel de provincie gelden en die gemeenten bij hun ruimtelijke besluiten moeten meenemen. In die regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

In artikel 3.1 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Volgens artikel 3.2 van de Verordening bepaalt een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Het bedrijf in kwestie is een bestaand grondgebonden bedrijf dat in belangrijke mate als tuincentrum en voor het overige als een agrarisch verwant bedrijf te beschouwen is en is gevestigd in een bebouwingslint met een mengeling van functies. Het bedrijf dient als passend in dit gemengd landelijke gebied te worden aangemerkt en kan geacht worden zowel een bijdrage te leveren aan een verantwoord en duurzaam grondgebruik als aan de plattelandseconomie. Het onderhavige initiatief is ingegeven door de bedrijfseconomische noodzaak om het bestaande bedrijf voor de toekomst voldoende draagkracht te geven om daaruit een volwaardig inkomen te kunnen genereren. De huidige planologische mogelijkheden zijn daartoe volstrekt ontoereikend. De plannen gaan uit van een zo beperkt mogelijk ruimtebeslag, mede door het multifunctioneel combineren van functies binnen het beoogde nieuwe gebouw. De gewenste aanpassing van het bouwvlak leidt als zodanig ook niet tot een groter ruimtebeslag, doch leidt juist tot de meest efficiënte benutting daarvan. De voorgestane uitbreiding wordt praktisch en compact vormgegeven en zal qua aard, omvang en materiaalgebruik aansluiten op zowel de bestaande bebouwing binnen het huidige bouwvlak als op de met name agrarische en woonbebouwing in de omgeving. Met dit alles

wordt ruimschoots voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, zoals die uit de Verordening voortvloeit.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de plantoelichting verder een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft milieu, gezondheid, veiligheid, waterhuishouding, flora en fauna, archeologische en cultuurhistorische waarden, landschapswaarden alsmede verkeer. De gevolgen van het initiatief wat deze aspecten betreft zullen verderop in hoofdstuk 4 uiteen worden gezet.

Uit het hetgeen hiervoor is beschreven en hetgeen verderop verder wordt uitgewerkt, volgt dat de voorgestane ontwikkeling als passend in het provinciale beleid kan worden aangemerkt.

Gemeentelijk beleid

In casu is het voor het plangebied en de omgeving daarvan geformuleerde beleid van de gemeente vooral te herleiden tot een tweetal beleidsstukken, zijnde de Structuurvisie Geertruidenberg 2030 en de Gebiedsvisie Kerklaan.

De Structuurvisie Geertruidenberg 2030, door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2013, ziet op het gehele grondgebied van de gemeente en geeft een beeld van de hier gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied is aangeduid als “Agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarde”. In paragraaf 2.7 van de Structuurvisie wordt hierover vermeld dat in deze als ‘gemengde plattelandseconomie’ aangemerkte zone mogelijkheden worden geboden voor agrarische bedrijven maar ook voor de ontwikkeling van (agrarische) nevenactiviteiten en recreatie. Toegelicht is dat hier onder meer mogelijkheden voor verbrede plattelandsontwikkeling en ondersteunende nevenactiviteiten worden geboden. In de structuurvisie wordt ook nog specifiek ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit aan de Kerklaan:

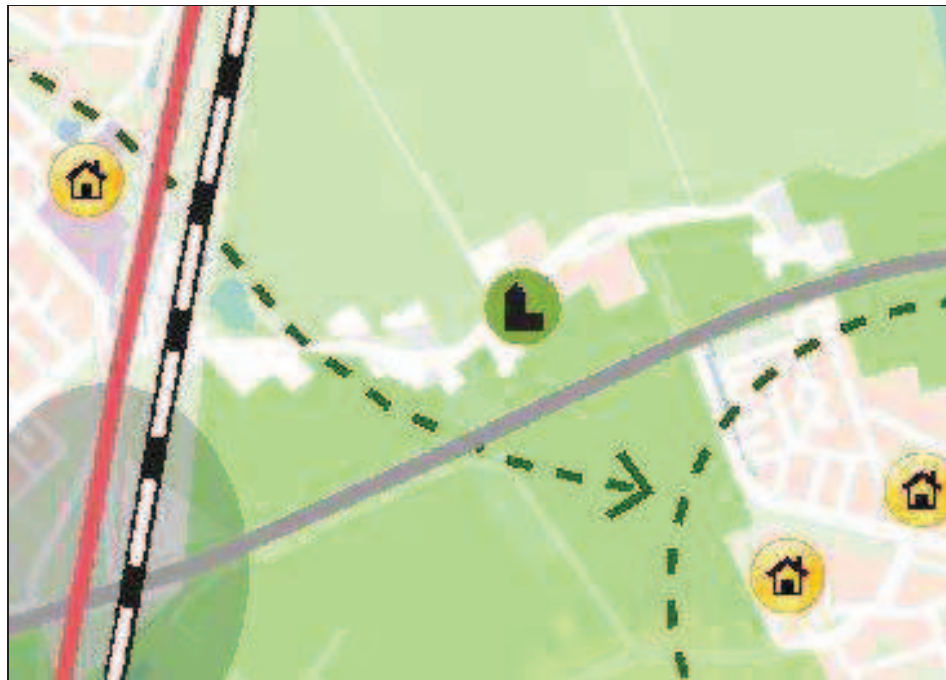
“De Kerklaan ligt in een asymmetrisch landschap: de grote open Hooipolder ten noorden van de (verdwenen) Achterste Dijk, en ten zuiden een relict van het oudere land: twee keer afgesneden, door de spoorlijn en door de A59. De Kerklaan is een dynamisch lint: een mix van agrarische en andere functies in een betrekkelijk los verband, met hier en daar doorzichten. Niet alle functies passen naar hun aard of omvang in het lint.

De Kerklaan maakt blijvend deel uit van het buitengebied. Verstedelijking staat niet op de agenda. Nieuwe woningen zijn ter plaatse niet gewenst.

In beginsel blijven bestaande doorzichten naar het agrarisch open landschap behouden: geen verdichting door bebouwing, alleen waar dat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals compensatie voor sloop van oude bebouwing.

Functioneel ligt de nadruk op het boerenbedrijf en de bestaande woonfunctie, met ontwikkelingsmogelijkheden voor toerisme en recreatie, aanvullend op de al aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen in de kernen.

De visie op hoofdlijnen zullen wij op korte termijn nader uitwerken in een aparte ruimtelijke visie op de Kerklaan.”

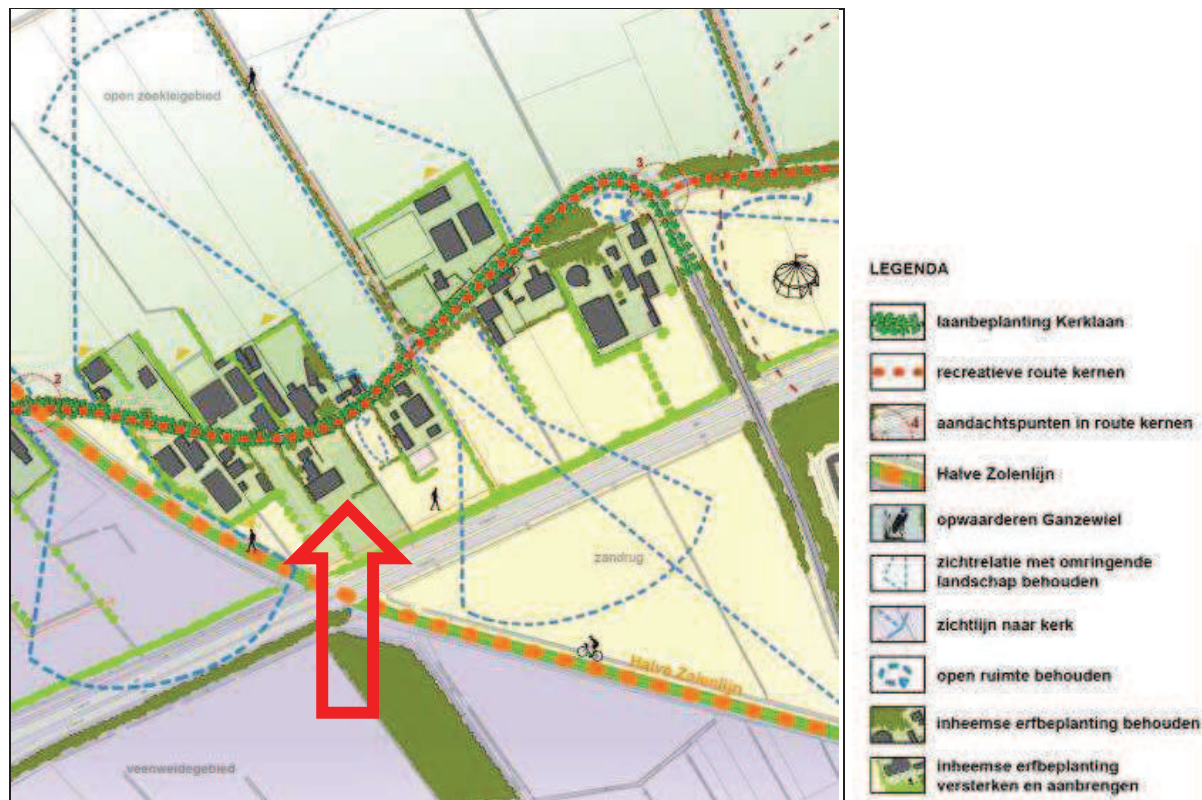


Landschap, groen en water

-  Open agrarisch productiegebied
-  Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde
-  Agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarde
-  Kwaliteit aan de Kerklaan

Fragment van de kaart van de Structuurvisie Geertruidenberg 2030

Die uitwerking heeft plaatsgevonden in de op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie 'Kerklaan in balans'. De Gebiedsvisie geeft een integrale visie op het gebied en bevat de hoofdlijnen van de huidige en mogelijk nieuwe ontwikkelingen in de Kerklaan. De ruimtelijke samenhang tussen landbouw, economie, wonen, recreatie, en dergelijk wordt hierin verwoord en uiteindelijk concreet vormgegeven in een geïntegreerd kaartbeeld waarbij het landschappelijk raamwerk, de zichtlijnenkaart en het recreatief raamwerk zijn gecombineerd. Tot slot wordt een en ander wordt vertaald in een planologisch afwegingskader ter beoordeling van initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied.



Fragment van de kaart van de Gebiedsvisie Kerklaan; het plangebied is rood aangepijld.

In de Gebiedsvisie wordt verbreding van activiteiten in de Kerklaan wenselijk geacht teneinde de economische en recreatieve dynamiek in het gebied te verhogen, hetgeen zowel geldt voor agrarische bedrijven als voor andere bestemmingen in de Kerklaan.

Als voorbeelden van een hier passend geachte plattelandsverbreding noemt de visie:

- Ambachtelijke bedrijvigheid gerelateerd aan het landelijk gebied: kaasmakerij, zuivelmakerij, wijnmakerij, imkerij, etc.
- Kleinschalige toeristische en recreatieve bedrijvigheid: speelboerderij, theetuin, paarden, huifkar- en fietsverhuur, kamperen bij de boer, B&B en appartementen, ondersteunende horeca, etc.
- Kleinschalige detailhandel
- Kinderdagverblijf of zorgboerderij.
- Culturele voorzieningen: museum, atelier, galerie.
- Zakelijke dienstverlening alleen als een aan huis-gebonden-beroep.

Voorwaarden daarbij zijn dat de activiteiten niet mogen leiden tot een grote bezoekers- en verkeersaantrekkende werking en een te hoge omgevingsbelasting voor de omringende woonbebouwing. Voorts dient het parkeren op eigen terrein goed geregeld en vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht onttrokken te zijn en wordt het nieuwe initiatief op een hoogwaardige wijze landschappelijk ingepast en bij te dragen aan de gewenste landschapsverbetering in de Kerklaan. Specifiek wat betreft de kleinschalige detailhandel is nader bepaald dat deze alleen betrekking mag hebben op de verkoop van in het agrarische

bedrijf voortgebrachte producten of van lokale streekproducten uit de gemeente Geertruidenberg en dat hiervoor een maximum oppervlak van 50 m² geldt.

Als algemene voorwaarden voor (her)ontwikkelingen geldt dat de activiteiten qua aard, milieubelasting en uitstraling dienen te passen in de omgeving, alsmede binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG bedrijvenlijst. Initiatieven moeten voorts:

- niet leiden tot geurhinder;
- voldoende capaciteit qua verkeersontsluiting hebben;
- voldoen aan de betrokken (sectorale) wetgeving voor geluid, gevaar, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- aan te geven hoe met water in relatie tot bebouwing en verharding wordt omgegaan;
- op niet-verontreinigde grond plaatsvinden;
- eventueel aanwezige archeologische waarden in acht nemen;
- geen nadelige effecten op flora en fauna hebben;
- buiten hindercirkels van bedrijven vallen;
- bij bebouwing voldoen aan de welstandsnota.

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit dient het initiatief het bestaande landschap als uitgangspunt nemen en zo mogelijk versterken, waarbij aangesloten dient te worden bij het bestaande verkavelingspatroon. De erfbeplanting dient gebruik te maken van voor het landschap kenmerkende inheemse soorten. De in de visie aangewezen waardevolle zichtlijnen en -relaties dienen te worden gehandhaafd en waardevolle bebouwing moet zichtbaar blijven.

Het in casu aan de orde zijnde initiatief past binnen de plattelandsverbreding die de Gebiedsvisie voorstaat en de daarin genoemde aanvaardbaar geachte voorbeelden.

Voorts voldoet het initiatief eveneens aan de algemene voorwaarden en ruimtelijke kwaliteitseisen waarover de visie spreekt, zoals zal blijken uit de nadere beoordeling van het initiatief wat deze aspecten verderop in dit hoofdstuk.

Uit het hetgeen hiervoor is beschreven en hetgeen verderop verder wordt uitgewerkt, volgt dat de voorgestane ontwikkeling als passend in het gemeentelijk beleid kan worden aangemerkt.

4.3 Milieu

4.3.1 Bodemkwaliteit

Vanwege het historisch gebruik van de locatie worden geen verontreinigingen in de bodem verwacht die van invloed zouden kunnen zijn op de voorgestane uitbreidingsplannen. De gronden worden daarbij al meer dan dertig jaar voor kweekdoeleinden gebruikt. De afwezigheid van bodemvervuiling zal nog aan de hand van een bodemonderzoeksrapport conform NEN 5740 nader worden aangetoond.

4.3.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Voor woningen en andere geluidgevoelige objecten binnen een zone langs een weg gelden maximale geluidsgrenswaarden die – behoudens ontheffing – niet mogen worden overschreden. De voorgestane ontwikkeling voorziet evenwel niet in de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.3.3 Geluid en geur

Wat betreft de milieubelasting die de inrichting zelf heeft op de omgeving, kan het volgende worden opgemerkt. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Voor de beoordeling van de planologische toelaatbaarheid van (nieuwe) bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen van derden wordt doorgaans de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Hierin worden voor een groot aantal bedrijfstypes en installaties richtafstanden genoemd tot omliggende (burger)woningen aan de hand van de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. Als aan die afstanden voldaan wordt, worden de activiteiten uit een oogpunt van de bescherming van een goed woon- en leefklimaat in beginsel acceptabel geacht. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden voor woningen in een 'rustige woonwijk'. In gevallen dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden (de richtafstand voor gevaar wordt overigens niet verkleind).

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens genoemde VNG publicatie kunnen zowel lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, als gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een dergelijk gemengd gebied'. Gezien de in en nabij het plangebied aanwezige en planologisch toegestane bebouwing en functies (lintbebouwing in het buitengebied, een mengeling van woningen, agrarische en andere bedrijvigheid), in de directe nabijheid van de autosnelweg A59), kan de omgeving van het plangebied in redelijkheid worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Dit betekent dat voor (nieuwe) activiteiten minimaal 10 meter moet worden aangehouden als die activiteiten in milieucategorie 2 vallen en minimaal 30 meter als het gaat om activiteiten vallend onder milieucategorie 3.1.

Zowel het huidige tuincentrum (SBI-code 4752) als het hovenierbedrijf (SBI-code 016) worden volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als activiteit behorende tot milieucategorie 2.

De gewenste nevenactiviteit 'verkoop van streekproducten' is als detailhandel algemeen te kwalificeren (SBI-code 47) en valt onder milieucategorie 1. Het voorgestane horecapunt kan tot milieucategorie 1 worden gerekend, nu deze categorie ook geldt voor een restaurant, cafetaria, snackbar, ijssalon met eigen ijsbereiding, viskraam e.d. (SBI-code 561) en zelfs voor een café of bar (SBI-code 563).

De kinderspeelplaats is wat lastiger te kwalificeren, nu de VNG publicatie dit niet als aparte activiteit noemt. De publicatie kent wel 'recreatiecentra' (SBI-code 9321 en milieucategorie 4.2, richtafstand 300 meter), maar daarbij gaat het om voorzieningen als een vaste kermis (denk aan de Efteling e.d.) en dat is uiteraard volstrekt onvergelijkbaar. Enigszins vergelijkbare activiteiten (met o.a. buiten spelende kinderen) zijn:

Activiteit	SBI-code	Milieucategorie
Basisschool	852	2
Kinderboerderij	91041	2
Sporthal/gymzaal	931	2
Amusementshal	92009	2

Nu het initiatief zich uitdrukkelijk beperkt tot een ondergeschikte nevenactiviteit en het aantal kinderen dat ter plaatse tegelijk aanwezig zal zijn gelet daarop, alsmede gezien de beperkte fysieke ruimte, ook beperkt zal zijn, ligt indeling in milieucategorie 2 het meest voor de hand. Daarbij wordt in acht genomen dat bijvoorbeeld ook de nodige horecabedrijven een buitenspeelplaats hebben (waarbij 'het spelen' ondergeschikt is) en dat dit geen aanleiding vormt om een hogere milieucategorie aan te houden. Zie in dit verband ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 april 2016 inzake de gemeente Drimmelen (ECLI:NL:RVS:2016:980), waarin de Afdeling het aanmerken van een natuurspeelsterrein van 2,3 hectare als activiteit in categorie 2 redelijk vond.

Uit het voorgaande volgt dat het bedrijf ook met de gewenste nevenactiviteiten nog steeds als een milieucategorie-2 inrichting kan worden aangemerkt. De daarbij minimaal in acht te nemen te nemen afstand van de inrichting tot omliggende woningen van derden is en blijft 10 meter. Aan deze norm wordt voldaan. Zelfs gemeten vanaf de randen van het bestemmingsvlak tot aan de gevels en bouwvlakken van omliggende woningen bedragen die afstanden namelijk circa:

Adres	Afstand in meters	Type woning
Kerklaan 8	35	Burgerwoning
Kerklaan 9	69	Burgerwoning
Kerklaan 10	12	Agrarische bedrijfswoning
Kerklaan 12	14	Agrarische bedrijfswoning
Kerklaan 13	45	Burgerwoning

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de milieuaspecten geluid en geur geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied en dat de categorie-indeling ook voldoet aan hetgeen de Verordening ruimte en de Gebiedsvisie Kerklaan daarover aangeven.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Recenter zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De ontwikkeling in casu is dermate beperkt van aard en omvang dat blijkens deze regeling een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit dus geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.4 Milieugevolgen voor omliggende bedrijvigheid

Wanneer sprake is van nieuwvestiging van een milieugevoelige functie, zoals een woning, binnen een milieuzone van nabijgelegen bedrijven van derden, kan het zo zijn dat die bedrijven daardoor geconfronteerd gaan worden met beperkingen in hun bedrijfsvoering.

De voorgestane uitbreiding van het tuincentrum c.a. voorziet echter niet in het toelaten van een nieuwe milieugevoelige functie welke (extra) beperkingen zou kunnen opleveren voor bedrijven in de nabije omgeving, bijvoorbeeld vanwege geur, stof, geluid of gevaarstelling. Daaruit volgt dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun exploitatiemogelijkheden zullen worden beperkt ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling.

Meer specifiek wat betreft het aspect 'geur' wordt opgemerkt dat ten behoeve van het verkooppunt, horecapunt en de speelvoorziening geen sprake zal zijn van nieuwbouw bedoeld voor permanent of daarmee gelijk te stellen langdurig gebruik voor menselijk verblijf. Er ontstaat daarmee dus geen nieuw geurgevoelig gebouw in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Het Besluit externe veiligheid (Bevi) verplicht de 'bevoegde gezagen' op grond van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals burgerwoningen) en risicovolle bedrijven. In het Bevi zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Bevi (en verder uitgewerkt in artikel 1a t/m c van de Revi). Over het algemeen gaat het om bedrijven waar zeer grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico en het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Bevi en verder uitgewerkt in artikel 1a t/m c van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (zoals LPG-tankstations en ammoniakkoelinstallaties) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. Het Bevi geldt overigens niet voor een inrichting waarin uitsluitend of in hoofdzaak consumentenvuurwerk of professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt.

De provincie Noord-Brabant heeft invulling gegeven aan het beheersen van de risico's middels het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten en het openbaar bestuur worden gebruikt voor bijvoorbeeld bij

rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart van het plangebied en de omgeving daarvan is hieronder opgenomen.



Fragment van de risicokaart; het plangebied is met een pijl aangeduid

Ten westen van het plangebied is het motorbrandstofverkooppunt van het bedrijf Ekelschot gelegen. Dit betreft een risicovolle inrichting die toetsing aan het besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi) vereist. Blijkens de provinciale risicokaart zijn hier vier plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten die contouren (het bestaande bedrijf van initiatiefnemer ligt op meer dan 200 meter hemelsbreed van de meest nabijgelegen contour, de geplande uitbreiding ligt zelfs op meer dan 250 meter afstand). Eveneens verder ten westen van het plangebied ligt een aardgasleiding. Hiervoor geldt een toetsingszone van 5 meter op grond van het bestemmingsplan. De risicocontour ligt volgens de kaart op de leiding zelf. Gezien de royale afstand (ruim 210 meter) tot het plangebied, vormt de leiding geen belemmering voor de voorgestane uitbreiding.

Zuidelijk van het plangebied ligt de autosnelweg A59. De risicokaart geeft hiervoor geen veiligheidsrisico's aan. Deze snelweg vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Samengevat kan op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen belastende bedrijven aanwezig zijn of andere bijzondere risico's die verbonden zijn aan vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.2. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Planologische relevante straalpaden, aanviegroutes en dergelijke komen voor zover bekend in het plan gebied niet voor. Verder is in het verleden ten behoeve van eerder voorgenomen plannen een KLIC-melding verricht. Uit deze melding blijkt dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn die de realisatie van de ontwikkeling belemmeren.

4.5 Waterhuishouding

Om het belang van water en de waterhuishouding meer tot uitdrukking te laten komen, is sinds november 2003 de zogenaamde watertoets verplicht gesteld bij ruimtelijke plannen. In die plannen dient gemotiveerd aangegeven te worden hoe in het gebied met water omgegaan wordt en wat de veranderingen voor de waterhuishouding betekenen.

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de rivier De Donge en op een plaats waar voornamelijk sprake is van kwel. Het ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Aspecten van waterkering zijn hier evenmin aan de orde en voor de voorgestane plannen is geen ontheffing van de Keur nodig. De bebouwde omgeving is aangesloten op een stelsel van drukriolering en de drooglegging van het gebied is ruim voldoende.

De voorgestane plannen leiden ten opzichte van de thans al bestaande planologische bouw- en aanlegmogelijkheden alleen tot een gedeeltelijke verschuiving en niet tot een toename van de mogelijkheden tot verharding van het terrein. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie zal het bebouwde oppervlak ongeveer 300 m² toenemen, terwijl de omliggende verharding met circa 200 m² toeneemt.

Het Waterschap Brabantse Delta is voor het gebied de beheerder van zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Het waterschap heeft het beleid om duurzaam met water om te gaan en hanteert daartoe acht uitgangspunten bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Het doorlopen van de afwegingstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water zien als kans;
- Ruimte meervoudig gebruiken;
- Vervuiling voorkomen;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen in het oog houden.

De plannen zullen onderstaand aan deze uitgangspunten worden getoetst.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het stelsel van drukriolering. Het schone hemelwater kan thans al deels opgevangen en opgeslagen worden in het op het terrein aanwezige bassin om te worden gebruikt voor beregeningsdoeleinden. Ook het schone hemelwater van de nieuwbouw zal op deze wijze worden opgevangen en benut, waartoe een nieuw bassin van circa 150 m³ is voorzien.

Het doorlopen van de afwegingstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

Zoals uit het voorgaande volgt, wordt het schone hemelwater al zoveel mogelijk hergebruikt voor beregening. Eventueel overtollig water zal ter plaatse via de bodem infiltreren.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Door de wijze van opvang en hergebruik van schoon hemelwater, leidt de nieuwe ontwikkeling niet tot een wijziging van de waterstanden en –stroming van het oppervlaktewater en het grondwater, terwijl evenmin onaanvaardbare wateroverlast ontstaat. Vanwege de beperkte omvang van de uitbreiding (minder dan 2.000 m²) worden er geen eisen gesteld aan retentie. Door de afkoppeling en het hergebruik van het schone hemelwater in combinatie met het waterbassin, zou overigens ook al eenvoudig en op voorhand aan dergelijke eisen worden voldaan.

Water zien als kans

Door de opvang en het hergebruik van het schone hemelwater voor beregeningsdoeleinden, wordt het water als 'natuurlijke grondstof' gebruikt. Het is daarmee niet 'hinderlijk' of 'een bedreiging', doch veeleer een kans voor het bedrijf en voor de natuur.

Ruimte meervoudig gebruiken

Meervoudig ruimtegebruik voor het water is in casu niet aan de orde.

Vervuiling voorkomen

Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van materialen die niet uitlogen of uitspoelen, zodat het water daardoor niet wordt vervuild. Gezien het hergebruik van het water is dit ook in het directe belang van de bedrijfsvoering.

Wateroverlastvrij bestemmen

Het gebied ligt niet in een mogelijk overstromingsgebied en wateroverlast is om die reden niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen in het oog houden

De plannen leiden niet tot aantasting van de waterschapsbelangen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de plannen ruimschoots voldoen aan de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water.

4.6. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name Wet natuurbeschermingswet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen aangewezen gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Ook zijn hier geen Natura 2000-gebieden. Pas op een kortste afstand van circa 4 kilometer ligt het meest nabijgelegen beschermde gebied (de Biesbosch). Gezien die ruime afstand en de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling, levert deze voor beschermde natuurgebieden geen significante effecten op.

Wat betreft de te beschermen flora en fauna is van belang dat het plangebied al volledig in cultuur is gebracht en dat de locatie van de beoogde nieuwbouw geen habitat vormt voor beschermde dier- en plantensoorten. Een aantasting van het leefgebied voor te beschermen planten en/of dieren, is daarom niet aan de orde.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Van een monumentale status van het gebied – in de vorm van een archeologisch monument of van gebouwen die de status hebben van rijks- of gemeentelijk monument – is geen sprake, evenmin er sprake is van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De meest recente inzichten met betrekking tot mogelijke archeologische waarden in het gebied zijn te vinden in de op 30 november 2017 door de raad vastgestelde Nota Archeologie en de daarbij behorende Archeologische verwachtingskaart. Het plangebied en de omgeving daarvan hebben hierin een hoge verwachtingswaarde, gekoppeld aan de dekzandruggen inclusief kleine dekzandvlakten.



Fragment van de Archeologische verwachtingskaart

Gegeven de omstandigheid dat de gronden in het kader van de huidige functie reeds in het verleden diep geroerd zijn, is niet te verwachten dat zich in de bovenste lagen waar (het fundament van) de nieuwe bebouwing kan komen nog te beschermen archeologische waarden zouden kunnen bevinden.

De beschermingsregeling (dubbelbestemming Waarde - Archeologie) die ter zake in het nieuwe bestemmingsplan zal worden opgenomen verzekert overigens dat voorafgaand aan niet-vrijgestelde bouw- en aanlegwerkzaamheden zo nodig nader onderzoek ter zake zal moeten worden uitgevoerd. Voorafgaand daaraan is thans nog geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Kerklaan, de belangrijkste verbindingsweg tussen de kernen Raamsdonk en Raamsdonksveer. Het gedeelte van de Kerklaan waar het plangebied aan grenst, ligt buiten de bebouwde kom en er geldt hier een snelheidsregime van maximaal 60 km/h. De Kerklaan heeft een ruim voldoende capaciteit voor bezoekers van het plangebied.

Het terrein heeft twee in-/uitritten op de Kerklaan. In de normale bedrijfssituatie wordt er hier slechts één van benut, doch bij incidentele grotere drukte maakt de dubbele toegang een logische en verkeersveilige verkeerscirculatie mogelijk. Het voorterrein is verhard en er zijn vijftientig parkeerplaatsen beschikbaar.

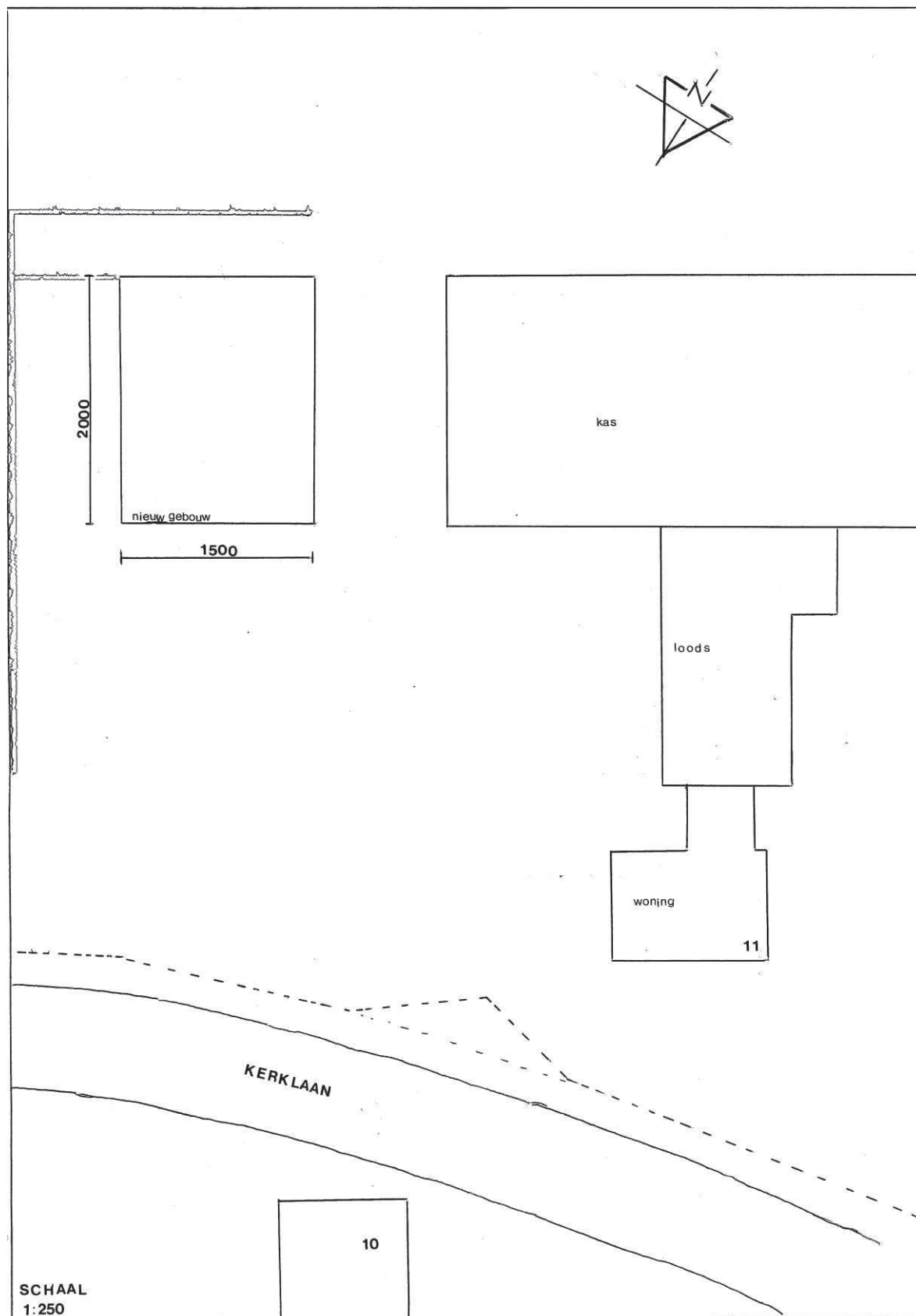
In het op 24 maart 2016 van kracht geworden parkeerbeleidsplan "Parkeren doen we zo!" heeft de gemeente Geertruidenberg de te hanteren parkeernormen (gebaseerd op CROW-publicatie 317) vastgelegd. Daarvan uitgaande en gezien de ligging kan voor de combinatie van een tuincentrum met horecapunt, 50 m² overige detailhandel en een kleinschalige speelvoorziening, rekening houdend met gecombineerd gebruik, worden uitgegaan van een parkeernorm van 2,6/100 m² bvo.

Nu de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte na realisatie van de plannen slechts voor een zeer beperkt gedeelte bedoeld is voor 'publiek', is het thans al beschikbare aantal parkeerplaatsen gelet op de parkeernormering van het CROW nog steeds toereikend. Teneinde zeker te stellen dat ook bij incidentele piekdrukke voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden is, is het de bedoeling aanvullende parkeerruimte te creëren, zodat in totaal 30 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn.

4.9 Landschappelijke inpassing

In de Gebiedsvisie staat dat een aantal bestaande functies aan de Kerklaan, waaronder het tuincentrum, door het ontbreken van erfbepanting en de specifiek architectonische expressies een zichtbaar dissonant in het landschappelijk beeld vormen. Het thans aan de orde zijnde initiatief biedt draagvlak voor het verbeteren van de landschapskwaliteit ter plaatse door het plangebied met behulp van voor het landschap kenmerkende inheemse bomen en hagen beter in het landschap in te bedden. Daarbij zal – conform de Gebiedsvisie – het bestaande landschap als uitgangspunt worden genomen en worden aangesloten op het bestaande verkavelingspatroon. Hierdoor zal ook de zeggingskracht van (de direct ten oosten van het bedrijf gelegen) open ruimte en de zichtrelatie daarvan versterkt worden.

Beplanting in de vorm van een inlandse haag zal eveneens ervoor zorgen dat de bebouwing en parkeerplaatsen op met terrein meer 'groen' worden ingekleed.



Op basis van dit plan voor de landschappelijke inpassing kan geconcludeerd worden dat het perceel is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief ter uitbreiding van een bestaand bedrijf en de uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt door de initiatiefnemer gegarandeerd. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

5 CONCLUSIE

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief om de bestaande exploitatiemogelijkheden uit te breiden met enkele qua omvang beperkte nevenactiviteiten in vorm van een verkooppunt voor streekproducten, een klein horecapunt en een speelvoorziening, niet mogelijk. Om deze beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De voorliggende notitie biedt de ruimtelijke onderbouwing van het verzoek.

De gevraagde ontwikkeling is noodzakelijk om te komen tot een duurzame en perspectievolle bedrijfsvoering ter plaatse. De ontwikkeling past binnen de kaders van het door de provincie en de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid, waaronder de specifiek voor de Kerklaan opgestelde gebiedsvisie.

Samengevat kan dan ook gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten alleszins verantwoord is.

Bijlage 4:

RO Prins Hendriklaan 26

Ruimtelijke onderbouwing
Prins Hendrikstraat 26, Raamsdonksveer
Gemeente Geertruidenberg
Concept



Ruimtelijke onderbouwing
Prins Hendrikstraat 26, Raamsdonkveer
Gemeente Geertruidenberg
Concept

Rapportnummer: P00467_2

Datum: 15 oktober 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Arjan de Bruijn

Projectteam BRO: Marloes Timmers , Noud van der Heijden

Bron foto kaft: 't Bruijntje

Beknopte inhoud: Mogelijk maken van verbrede landbouw dorpsboerderij 't
Bruijntje en realisatie twee wooneenheden aan Irene-
straat met bijbehorende voorzieningen

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3Vigerend bestemmingsplan	4
1.4Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Historische en huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Toekomstige ontwikkelingen in relatie tot bestemmingsplanvoorwaarden	10
3.BELEIDSKADER	14
3.1Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	15
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	16
3.3Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030	17
3.3.2 Woonvisie 2017	18
3.3.3 Duurzaamheidsvisie 2016 en duurzaamheidsprogramma	18
4.OMGEVINGSASPECTEN	20
4.2M.e.r.-beoordeling	20
4.2Verkeer en parkeren	21
4.3Bedrijven en milieuzonering	22
4.4Geluid	24
4.5Luchtkwaliteit	24
4.6Externe veiligheid	25
4.7 Ecologie	27
4.8Bodem	27
4.9Water	28
4.10Archeologie en cultuurhistorie	28
5.JURIDISCHE PLANOPZET	30

6.FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

2

BIJLAGEN

Bijlage 1: Advies externe veiligheid

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Prins Hendrikstraat 26 te Raamsdonksveer (Gemeente Geertruidenberg), in de dorpskern van Raamsdonksveer, is dorpsboerderij 't Bruijntje aanwezig. De boerderij is al sinds 1893 eigendom van familie De Bruijn. De boerderij is uniek, omdat het nog het enige agrarische bedrijf binnen het historische centrum van Raamsdonksveer is.

Initiatiefnemer wil enerzijds de agrarische activiteiten op de locatie verbreden. Anderzijds wil initiatiefnemer ten zuidoosten een gedeelte van de locatie afsplitsen om twee woningen te realiseren. Het verbreden van de agrarische activiteiten ziet toe op de juridisch-planologisch borging van de ondergeschikte detailhandel die al sinds 1967 in de bedrijfsbebouwing plaats vindt. Daarnaast ziet de verbreding toe op het toevoegen van ondersteunende horeca met een terras en de realisatie van een kleinschalige educatieve demonstratieruimte. Met de verbreding van de activiteiten en daardoor een interne herinrichting van het perceel is het ook wenselijk om een nieuwe ontsluiting aan de Smidshof te realiseren. Hierdoor hoeft het agrarische verkeer niet meer via de Margrietstraat, Smidshof en Prins Hendrikstraat naar dorpsboerderij 't Bruijntje. Tot slot wordt langs de nieuwe ontsluiting een bijgebouw gerealiseerd dat gebruikt kan worden door de bewoners van de nieuwe woningen aan de Irenestraat.

Het doel van de ontwikkeling van 't Bruijntje is het terugbrengen van een stuk allure aan de Prins Hendrikstraat. Met deze ontwikkelingen wordt de unieke situatie van de dorpsboerderij in het centrumgebied van Raamsdonksveer beleefbaar gemaakt en versterkt. Hierbij wordt ingespeeld op de toeristische recreatieve ambities van gemeente Geertruidenberg. Een uniek stukje Raamsdonksveer dat herinnert aan het agrarische verleden van de kern wordt versterkt en toekomstbestendig gemaakt.

De combinatie van deze ontwikkelingen is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' (vastgesteld op 27 juni 2013). Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk. De gemeente Geertruidenberg wil medewerking verlenen onder voorwaarden aan de ontwikkeling van dorpsboerderij 't Bruijntje en de realisatie van twee woon-eenheden aan de Irenestraat met bijbehorende voorzieningen.

Om aan te tonen dat met het initiatief sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing wordt geïntegreerd in het bestemmingsplan 'Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

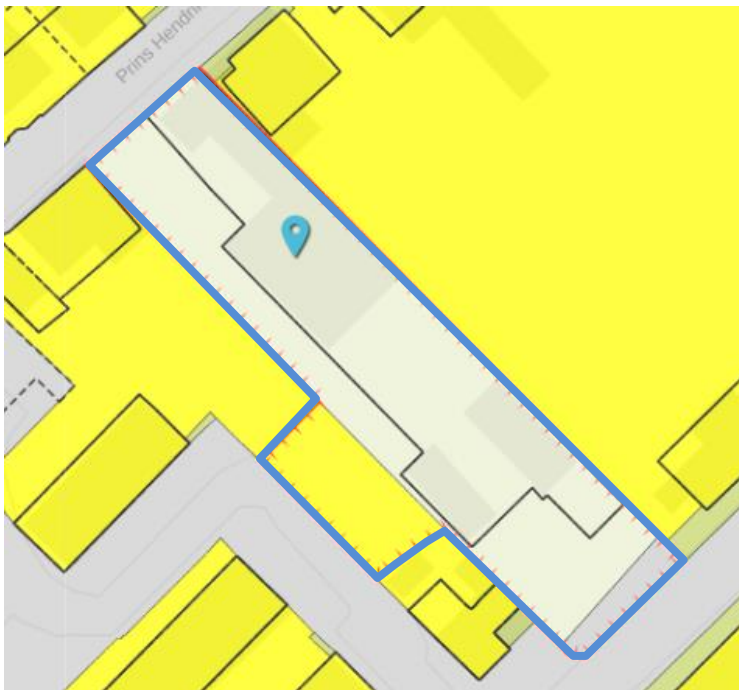
Het plangebied betreft de locatie Prins Hendrikstraat 26 en ligt in het centrumgebied van Raamsdonksveer. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg, sectie H, perceelnummers 3006, 3724 en 4371 en ligt tussen de Prins Hendrikstraat en Irenestraat. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woongebied. Op figuur 1.1 is een luchtfoto van de omliggende omgeving opgenomen en een figuur met de gedetailleerde luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1.1: Weergave van het plangebied (rood omlijnd) in de omgeving (Bron: PDOK-viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' van de gemeente Geertruidenberg het geldende bestemmingsplan (zie figuur 1.2). Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Geertruidenberg.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied blauw omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de locatie geldt de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Verkeer'. Het bestemmingsplan beschikt tevens over een aanduiding 'wijzigingsgebied – 5' om maximaal 10 woningen te realiseren. Het is hierdoor mogelijk om twee (van de 10) woningen binnenplans mogelijk te maken. Echter de combinatie van wensen (realisatie twee woningen, verbreding agrarische activiteiten met boerderijwinkel, ondersteunende horeca en kleinschalige educatieve ruimte, realisatie nieuwe ontsluiting en bijgebouw) maakt dat een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierbij wordt voor de verbrede agrarische activiteiten wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling met betrekking tot verbrede agrarische activiteiten (denk aan ondersteunende horeca, een streekwinkel) voor agrarische bedrijven in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Geertruidenberg. In paragraaf 2.3 worden de diverse ontwikkelingen in relatie tot het juridisch-planologisch kader verder verduidelijkt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor de ruimtelijke onderbouwing. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

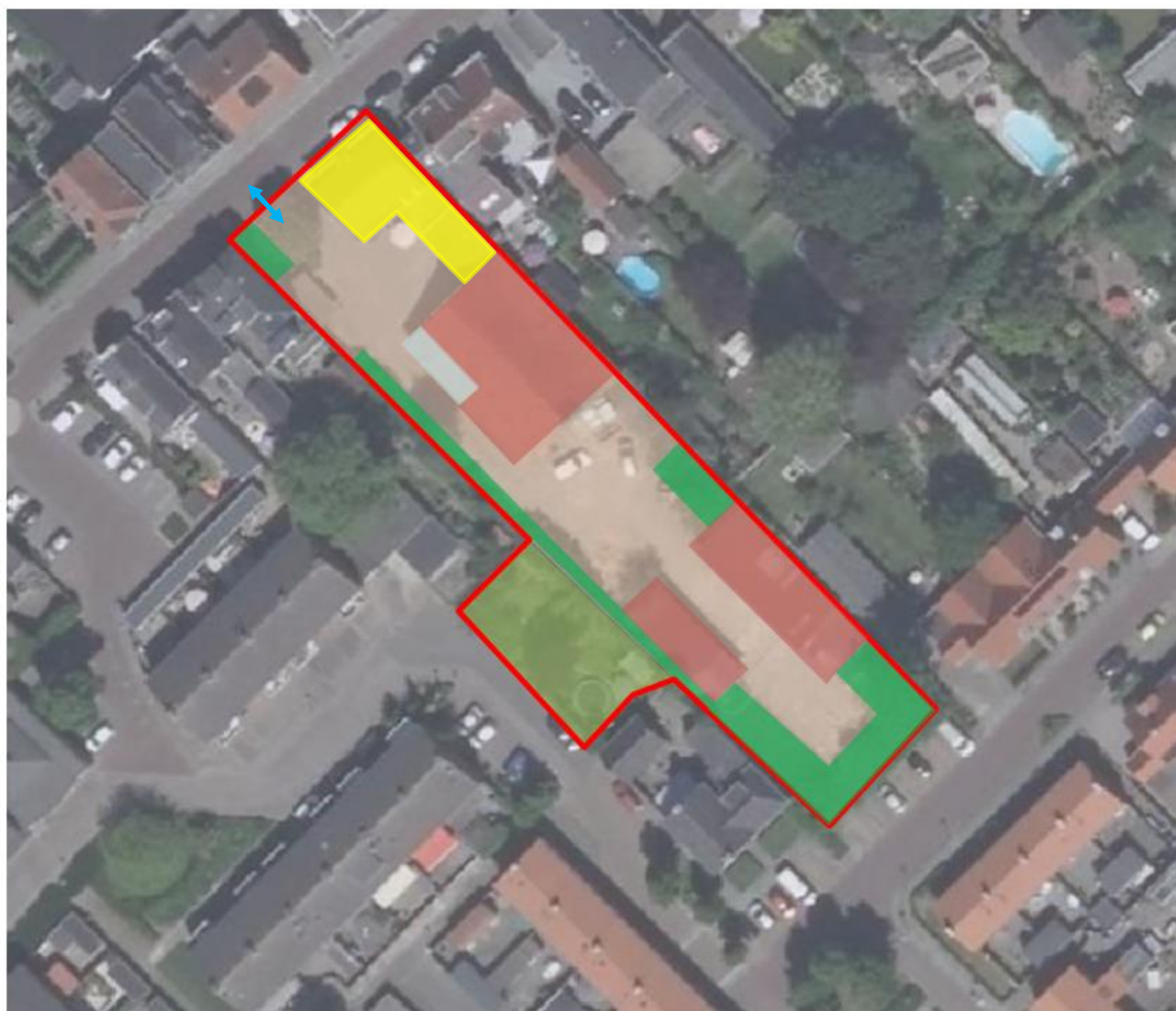
2.1 Historische en huidige situatie

Op het perceel Prins Hendrikstraat 26 te Raamsdonksveer in de dorpskern van Raamsdonksveer, is dorpsboerderij 't Bruijntje aanwezig. De boerderij is al sinds 1893 eigendom van familie De Bruijn. De boerderij is uniek, omdat het nog het enige actieve agrarische bedrijf binnen het historische centrum van Raamsdonksveer is. In 1950 telde het dorp 40 boerenbedrijven in en rondom de dorpskern.

Sinds eind jaren 70 staat het agrarische bedrijf beter bekend als 't Bruijntje. Het bedrijf wordt inmiddels door de vierde generatie van de familie gerund. 't Bruijntje is van oorsprong een akkerbouw- en melkveebedrijf. De meest intensieve bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf zijn echter medio jaren negentig verplaatst naar de Buitendijk in Nieuwendijk aan de rand van De Biesbosch. Hoewel de intensieve bedrijfsactiviteiten elders plaats vinden, blijft de locatie Prins Hendrikstraat 26 belangrijk voor het bedrijf. Circa een derde van de grond van het agrarische bedrijf van de familie ligt namelijk in de Karthuizerpolder, met name in de zaai- en oogstperiode is het van belang om vanuit de locatie Prins Hendrikstraat 26 te kunnen werken. De agrarische activiteiten op de locatie richten zich verder op de opslag van landbouwmachines en de opslag van stro, hooi en aardappelen. Deze machines worden slechts enkele dagen per jaar gebruikt ten behoeve van het planten, onderhouden en oogsten van hooi, stro en gewassen zoals aardappelen, uien en wortelen. Daarnaast worden de stallen in de wintermaanden gebruikt voor de stalling van enkele pinken.

Naast de agrarische hoofdfunctie loopt de verkoop van eigen agrarische producten als een rode draad door de geschiedenis van het bedrijf. In het begin van de vorige eeuw leverde het bedrijf aardappelen aan particulieren en werd er zuivel geproduceerd voor het plaatselijke ziekenhuis. Medio 1967 zijn deze activiteiten uitgebreid door het opstarten van de huisverkoop van aardappelen, melk en eieren. Deze huisverkoop is uitgegroeid tot een bekende boerderijwinkel (ca. 50 m² bvo) en richt zich voornamelijk op de verkoop van eigen geproduceerde producten. Dit assortiment wordt aangevuld met streekproducten.

In figuur 2.1 is de huidige situatie gevisualiseerd en is inzichtelijk gemaakt waar de boerderijwinkel en de agrarische bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Het erf is verder verhard en langs de randen is groene erfinrichting aanwezig. Een gedeelte van het plangebied is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Irenestraat 26. Het erf wordt ontsloten aan de Prins Hendrikstraat.

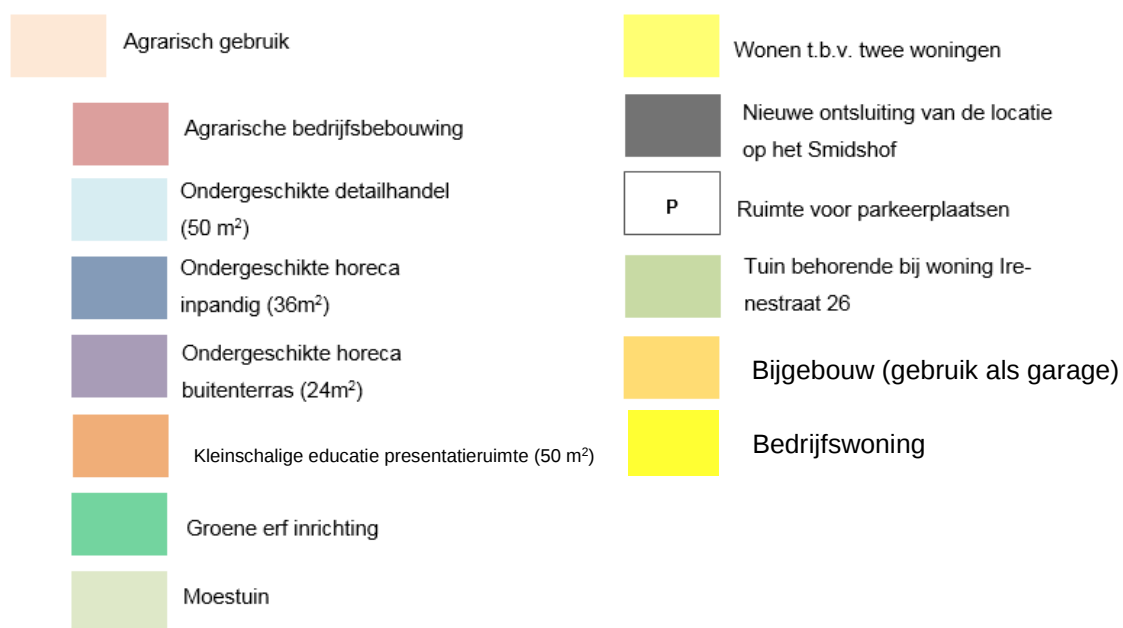
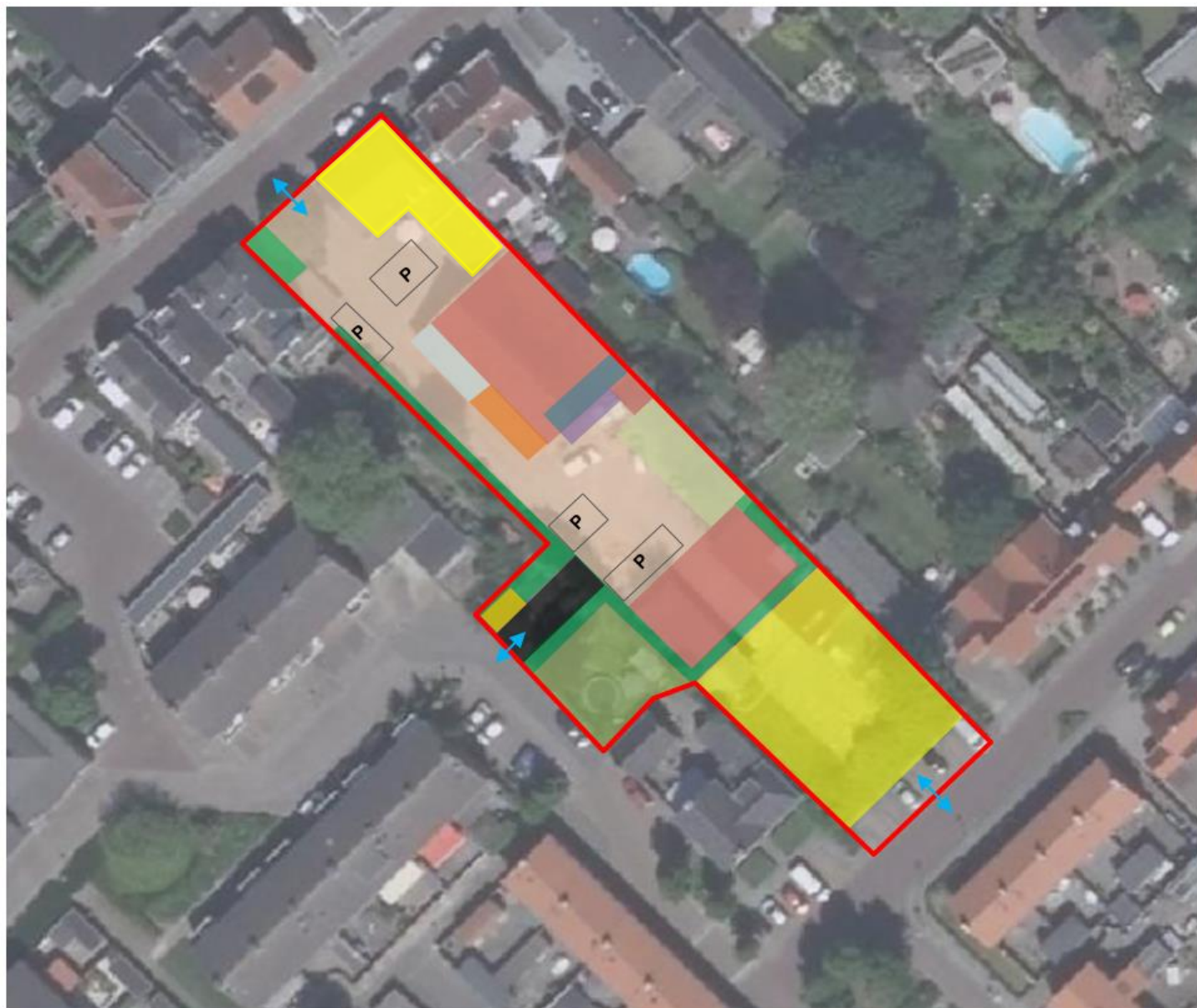


Figuur 2.1: Huidige situatie Prins Hendrikstraat 26

2.2 Toekomstige situatie

Familie De Bruijn merkt een groeiende belangstelling voor de boerderijwinkel en interesse in de agrarische activiteiten. De familie wil hierop inspelen en om de locatie toekomstbestendig te maken is verdere ontwikkeling van de activiteiten op de locatie noodzakelijk. Het doel van deze ontwikkelingen in de boerderij 't Bruijntje is het terugbrengen van een stuk allure aan de Prins Hendrikstraat. De volgende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met deze ruimtelijke onderbouwing (zie figuur 2.2 voor de visualisatie):

1. Het zuidelijk gedeelte van het perceel wordt afgesplitst van het agrarisch bedrijf en daar worden twee woningen gerealiseerd (tussen de percelen Irenestraat 20 en 26). De woningen sluiten stedenbouwkundig aan bij de woningen in de directe omgeving en worden ontsloten aan de Irenestraat. De twee bedrijfsgebouwen die in de huidige situatie op dit gedeelte van het perceel aanwezig zijn worden hiervoor gedeeltelijk gesaneerd. Een gedeelte blijft staan in verband met de stallen van (landbouw)machines.
2. De feitelijke situatie van de boerderijwinkel, welke sinds 1967 aanwezig is, wordt juridisch-planologisch geregeld door het mogelijk maken van ondergeschikte detailhandel in de bedrijfsbebouwing (50 m² bvo). In de boerderijwinkel worden eigen producten en streekproducten verkocht.
3. Realiseren van ondersteunende horeca waar mensen koffie/thee en de producten van de boerderijwinkel kunnen nuttigen en kunnen genieten op het karakteristieke boerenerv van de rondscharrelende kippen en de moestuin. Voor het creëren van de ondersteunende horecagelegenheid worden de bestaande stallen in het aan de bedrijfswoning gebouwde bedrijfsgebouw verbouwd (ca. 36 m² bvo) en wordt een gedeelte van het erf ingericht als terras (ca. 24 m² bvo). In zijn totaliteit gaat het om 60 m² ondersteunende horeca aan de Prins Hendrikstraat 26.
4. Realiseren van een kleinschalige educatieve demonstratieruimte (50 m²) in het aan de bedrijfswoning gebouwde bedrijfsgebouw. Familie De Bruijn wil de bezoekers van 't Bruijntje meenemen in de geschiedenis van Raamsdonksveer, het agrarische bedrijf en de totstandkoming van de agrarische producten die worden geproduceerd bij henzelf en uit de streek.
5. Creëren van een nieuwe ontsluiting van het plangebied op de Smidshof. Hierdoor hoeft het agrarische verkeer niet meer via de Margrietstraat, Smidshof en Prins Hendrikstraat naar het plangebied maar is het mogelijk om het plangebied vanuit de Margrietstraat te betreden. Langs de nieuwe ontsluiting wordt een bijgebouw gerealiseerd dat gebruikt kan worden als garage (overdekt parkeren van je auto) gerealiseerd. Het bijgebouw (max. 30 m²) loopt evenwijdig aan de achterste perceelsgrenzen van de adressen Prins Hendrikstraat 22 en 24-24a. Voor de ontwikkeling van de ontsluiting en het bijgebouw wordt de tuin behorende bij de woning Irenestraat 26 verkleind. Deze plannen zijn gezamenlijk tot stand gekomen tussen de initiatiefnemer en de buurt.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie Prins Hendrikstraat 26

2.3 Toekomstige ontwikkelingen in relatie tot bestemmingsplanvoorwaarden

Verbrede agrarische activiteiten - Bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg'

Dorpsboerderij 't Bruijntje is het laatste actieve agrarische bedrijf in de kern Raamsdonksveer. Om de verbrede activiteiten ter plaatse van dorpsboerderij 't Bruijntje nader te motiveren wordt daarom aansluiting gezocht bij de regeling voor agrarische bedrijven in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' en daarmee aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan zijn namelijk verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen met betrekking tot het toegestane gebruik. Een van deze afwijkingsmogelijkheden ziet toe op overig verbrede landbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg' wordt verder gemotiveerd wanneer, waar en onder welke voorwaarden dergelijke activiteiten gewenst zijn.

Wanneer sprake is van meer geclusterde bebouwing in de nabijheid van kernen is het mogelijk om (agrarische) nevenactiviteiten te ontwikkelen. Is sprake van een dergelijke omgeving dan wil gemeente Geertruidenberg de mogelijkheden bieden voor een (verbrede) plattelandsontwikkeling en nevenactiviteiten om het betreffende agrarische bedrijf te ondersteunen. 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, agrarisch natuurbeheer en de verkoop van streek-eigen producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is in beginsel binnen de bestaande bebouwing toegestaan, mits geen afbreuk wordt gedaan aan of aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige waarden. Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak ten behoeve nevenactiviteiten wordt in beginsel niet toegestaan omdat dit indruist tegen de principes van zuinig ruimtegebruik.

Het verwerken en "aan huis" verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen, direct daaraan gerelateerde producten (branche gerichte producten) of van streekproducten² wordt als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf gezien en is op alle agrarische bedrijven toegestaan. Deze activiteiten mogen nadrukkelijk niet de vorm van volwaardige detailhandel aannemen. Dit betekent dat er geen bebouwing voor de verkoopactiviteiten mag worden opgericht en dat de verkoop geen hoofdkomen mag betreffen. Het maximaal voor verkoopdoeleinden 'aan huis' in te richten vloeroppervlak is (bij recht) 100 m² per bedrijf. Recreatieve nevenfuncties zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de activiteiten kleinschalig blijven (500 m² respectievelijk 250 m²) en niet het hoofdkomen vormen. Voor kleinschalige ondersteunende horeca geldt bij recreatieve nevenfuncties een maximale bedrijfsoppervlakte van 100 m², waarvan 30 m² inpandig en 70 m² in de buitenlucht.

Bovenstaande activiteiten dienen in beginsel plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Indien dit niet mogelijk blijkt kan binnen het toegekende bouwvlak tevens uitbreiding van bebouwing danwel nieuwbouw worden toegestaan, hierbij is uitbreiding van het bouwvlak echter niet toegestaan. Maximaal 250 m² bebouwd oppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van de betreffende activiteit, met uitzondering van dagrecreatieve nevenactiviteiten, die tot een omvang van 500 m² worden toegestaan. Er mogen meerdere nevenactiviteiten per locatie worden uitgeoefend, mits de totale omvang niet meer dan 500 m² bedraagt³. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Bovendien dienen parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Deze voorwaarden zijn in de regels (artikel 3.5.5 en 3.5.6) opgenomen behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg'. De boerderijwinkel (ondergeschikte detailhandel 50 m² bvo), de ondersteunende horeca met terras (respectievelijk 36 m² en 24 m² bvo) en de kleinschalige

educatieve demonstratieruimte (50 m² bvo) passen qua oppervlak binnen de gestelde regels in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving en dat de ontwikkeling niet zorgt voor extra belemmeringen voor omliggende bedrijven of het woonmilieu. Ook worden de functies binnen bestaande bebouwing gerealiseerd en wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg'.

Realisatie twee wooneenheden - Bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'

Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 1 is op het plangebied een wijzigingsgebied aanwezig om 10 woningen te realiseren. Er wordt 'gedeeltelijk' gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid door het mogelijk maken van 2 van de 10 woningen binnen het plangebied. Daarbij is het door de combinatie van ontwikkelingen niet mogelijk om binnenplannen af te wijken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de twee wooneenheden wel getoetst aan de voorwaarden in deze wijzigingsbevoegdheid.

22.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor het gebied ter plaatse van de aanduiding wro-zone 'wijzigingsgebied 5' de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' en het bouwvlak aan te passen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 10, met dien verstande dat ten minste 6 woningen starterswoningen zijn;*
 - b. de goothoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 4 m;*
 - c. de bouwhoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 9 m;*
 - d. de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;*
 - e. de wijziging inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
 - f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
 - g. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);*
-
- a. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven;*
 - b. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vleermuisonderzoek inzicht in de aanwezigheid van vleermuizen en eventuele benodigde mitigerende maatregelen dient te zijn gegeven;*
 - c. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW.*

Er worden twee woningen gerealiseerd waarbij met de goot- en bouwhoogte aangesloten wordt op de omliggende omgeving. De goot- en bouwhoogte zal hierdoor nooit meer bedragen dan respectievelijk 4 en 9 meter. Het betreffen halfvrijstaande woningen en worden evenwijdig aan de bestaande woningen gerealiseerd, waardoor stedenbouwkundig ook eenheid gecreëerd wordt. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving en dat de ontwikkeling niet zorgt voor milieuhygiënische belemmeringen voor omliggende bedrijven. Daarbij wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het CROW. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Realisatie 'bijbehorende voorzieningen' twee wooneenheden - Bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'

Onder de 'bijbehorende voorzieningen' worden de nieuwe ontsluiting naar de Smidshof, het bijgebouw (max. 30 m²) en de ontsluiting van de twee nieuwe woningen geschaard. De nieuwe ontsluiting aan de Smidshof en het bijgebouw zijn beide gelegen binnen de bestemming 'Wonen' zonder een bouwvlak. De ontsluiting(en) van de twee nieuwe woningen zijn gelegen in de bestemming 'Verkeer'.

Het bijgebouw is gelegen kan onder voorwaarden gerealiseerd worden in de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak. Echter wordt niet voldaan aan de afstand van 4 meter (of 5 meter met afwijking) achter de achterste begrenzing van het bouwvlak. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Met de komst van de twee woningen dient ook de verkeerskundige situatie op het terrein gewijzigd te worden, zodat de woningen ontsloten kunnen worden. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan het feit dat enkele bestaande parkeerplaatsen verplaatst zullen worden in verband met de realisatie van de nieuwe woningen. Er is ter plaatse van dit deel van het plangebied sprake van de bestemming 'Verkeer'. *De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:*

- a. *voorzieningen voor verkeer met een doorgaand karakter;*
- b. *parkeervoorzieningen;*
- c. *groenvoorzieningen;*
- d. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Dit betekent dat het herinrichten van de situatie ter plaatse rechtstreeks mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In figuur 2.3 is de huidige situatie ter plaatse verduidelijkt. Tussen de twee parkeerhoven is een groenblok aanwezig die de twee hoven van elkaar scheidt (zie figuur 2.4). Door deze groenblok te verplaatsen, kunnen de bestaande parkeerplaatsen opnieuw gesitueerd worden in verband met de (ontsluiting van) twee nieuwe woningen, zonder verlies van parkeerplaatsen ter plaatse. Zoals reeds aangegeven is het plan besproken met de buurt. Door deze inrichting vindt geen verlies van parkeergelegenheid plaats, worden de nieuwe woningen goed ontsloten en wordt een punt van ergernis in de buurt weggehaald, namelijk de (matig onderhouden) groenhaag.



Figuur 2.3: Links: parkeersituatie voor Irenestraat 26; Rechts: parkeersituatie achter dorpsboerderij 't Bruijntje (Bron: initiatiefnemer)



Figuur 2.4: Te verplaatsen groenblok

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk orderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking op deze ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van woningen is in het beginsel een stedelijke ontwikkeling. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de ‘grensbepaling’ is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. Er wordt enkel voorzien in de realisatie van twee woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. De planologisch-juridische borgen van de ondergeschikte detailhandel (verkoop van eigen- en streekproducten) en realisatie van ondersteunende horeca in de vorm van een boerderijterras en een kleinschalige educatieve demonstratieruimte zijn dusdanig van kleinschalige aard dat leegstandseffecten uit te sluiten zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Structurenkaart aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern.

De provincie zet daarnaast in op een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding om te komen tot een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat. Hierbij is breed aanbod, goede toegankelijkheid en bereikbaarheid belangrijk. Met een goede vrijetijdsbesteding wordt niet alleen gekeken naar nieuwvestiging, maar ook verbreding van de vrijetijdseconomie waar mogelijk. Herstructurering en duurzaam beheer van het bestaand stedelijk gebied speelt hierbij een rol. Rekening houdend met bovenstaande punten wordt gezorgd voor een attractief aanbod en wordt bijgedragen aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat met de twee nieuwe woningen in Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 31 juli 2018 is de Verordening ruimte Noord-Brabant de laatste keer geconsolideerd. Hierin zijn alle partiële herzieningen van de Verordening in opgenomen. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Doorwerking plangebied

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening beschreven.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt de bouw van twee woningen aan de zijde van de Irenestraat mogelijk gemaakt. De Verordening staat woningbouw in stedelijke gebieden toe, mits dit mogelijk is binnen de lokale woningbouwcapaciteit. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 is aangetoond dat het plan bijdraagt aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte. De twee woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast sluiten de woningen stedenbouwkundig aan op de woningen in de directe omgeving waardoor er geen afbreuk plaats vindt van de ruimtelijke kwaliteit. Onderhavig planvoornemen voorziet tevens in het juridisch-planologisch borgen van al geruime tijd (1967) aanwezige ondergeschikte detailhandel in de vorm van een boerderijwinkel (50 m²), de ontwikkeling van een klein boerderijterras (24 m² ondersteunende horeca en 36 m² terras) en educatieve demonstratieruimte (50 m²) bij het bestaande agrarische bedrijf. Deze functies zijn kleinschalig van aard en hebben geen leegstandseffecten tot gevolg. Onderhavig planvoornemen is in lijn met de provinciale Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Geertruidenberg 2030

De structuurvisie van Geertruidenberg is op 19 december 2013 vastgesteld. Geertruidenberg heeft op verschillende manieren een bijzondere plaats in verschillende netwerken. In de cultuurhistorische structuur: de stad met de oudste stadsrechten (van het Graafschap Holland) en één van de oudste vestingen. In de waterstructuur: tussen Bergsche Maas, Amertak en Donge. In de ecologische structuur van Brabant en Biesbosch. In de Rijkswegenstructuur: tussen A27 en A59. In de energiestructuur: in een waaier van hoogspanningslijnen. Deze Structuurvisie 2030 is de opvolger van de Structuurvisie uit 2000.

Het onderdeel wonen binnen de structuurvisie is gebaseerd op de woonvisie 2012-2016 'Bouwen naar behoefte'. In deze visie is het uitgangspunt voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren met een woonomgeving van hoge kwaliteit. Er is extra aandacht voor realisatie goedkope koopwoningen en middeldure en dure huurwoningen. Er is met name behoefte aan woningen voor starters en ouderen. De voorkeur gaat uit naar de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

In beide kernen Geertruidenberg en Raamsdonksveer zijn mogelijkheden voor ontwikkeling van detailhandel: toeristische branches in Geertruidenberg, hoofdwinkelcentrum in Raamsdonksveer. Het centrum van Raamsdonksveer is het belangrijkste voorzieningencentrum van de gemeente en de omliggende kernen. Daarnaast wil de gemeente Geertruidenberg het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen vergroten, hetgeen moet bijdragen aan instandhouding en verbetering van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu.

Doorwerking plangebied

De twee-onder-een-kapwoningen worden straks beschikbaar voor starters en/of ouderen. De woningen worden een mooie aanvulling op de bestaande woningvoorraad van Raamsdonksveer. De verbreding van de ondergeschikte detailhandel in de vorm van een boerderijwinkel, het boerderijterras en de kleinschalige educatieve demonstratieruimte zijn een mooie aanvulling op het voorzieningenaanbod in het centrum van Raamsdonksveer en de toeristische attractiviteit van de gemeente. Het plan ligt in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2017

De woonvisie 2017 “Aangenaam en duurzaam wonen” is de opvolger van de woonvisie ‘Bouwen naar behoefte’. In de gemeentelijke Woonvisie 2017 wordt de actuele informatie over de woningmarkt vertaald naar speerpunten voor het gemeentelijk beleid. Het aantal inwoners blijft in de gemeente Geertruidenberg de komende jaren redelijk stabiel. Door de afname van de gemiddelde woningbezetting oftewel een toename van het aantal huishoudens, is er een behoefte om het aantal woningen beperkt te blijven uitbreiden. Voordat er een nieuwe ontwikkeling komt, moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn voor inbreiding en voor het transformeren van leegstaande gebouwen. In Raamsdonksveer is de markt heel goed. Er is behoefte aan meer aanbod (nieuwbouw).

Voor Raamsdonksveer wordt verwacht dat het toevoegen van 290 woningen in de periode 2017-2021 (waarvan ca. 191 in de koopsector) moet voldoen aan de woonbehoefte. Dit aantal is uitgesplitst in 37 goedkopen woningen, 51 bereikbare woningen, 44 middeldure woningen en 44 dure woningen. De overige 15 woningen kunnen worden gerealiseerd in een CPO-vorm. De plancapaciteit op dit moment bedraagt ca. 110 woningen. Daarnaast eis er nog een zacht plancapaciteit die ongeveer 100 tot 120 woningen bedraagt.

Naast de woningcapaciteit stelt de Woonvisie ook bepaalde woonkwaliteiten waar nieuwe woningen aan moeten voldoen. Zo moeten woningen energieneutraal, levensloopbestendig en flexibel zijn en moeten ze voldoen aan het politie keurmerk Veilig Wonen.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in het realiseren van twee twee-onder-eenkapwoningen in het koopsegment. Het plan speelt daarmee in op de uitgangspunten van de woonvisie om in Raamsdonksveer meer middeldure koopwoningen te realiseren. Het plan is in lijn met de woonvisie.

3.3.3 Duurzaamheidsvisie 2016 en duurzaamheidsprogramma

Duurzaamheidsvisie

In de komende jaren willen we ons als gemeente, samen met onze inwoners en bedrijven, blijven inzetten voor duurzaamheid. Om deze inzet vorm te geven willen we samen met afgevaardigden van de samenleving een duurzaamheidsvisie opstellen. Deze visie dient als guideline voor het inbedden van duurzaamheid binnen onze gemeente. In het verlengde van de visie worden duurzaamheidsprojecten geformuleerd die we de komende jaren tot uitvoering willen brengen. De uitwerking van deze projecten vindt plaats in het duurzaamheidsprogramma. Tevens dient de visie als uitgangspunt voor het inbedden van duurzaamheid in nieuwe ontwikkelingen en eventuele wettelijke verplichtingen voortvloeiend uit landelijke of regionale trends.

Raamsdonk is een hechte, rustieke agrarische kern met karakteristieke Langstraatboerderijen, in een fraaie landelijke omgeving. Hier is het buitengevoel bepalend voor de identiteit. Autonome initiatieven zetten hier het voorzieningenniveau onder druk. Deze initiatieven moeten gestructureerd worden, waarbij de initiatieven niet afzonderlijk worden beoordeeld maar juist ook als geheel.

Om de aantrekkelijkheid van het gebied te waarborgen zal de gemeente enkel ontwikkelingen toestaan die duurzaam zijn en de identiteit van het gebied niet aantasten. Door als gemeente een rol in te nemen in de initiatiefasen van deze initiatieven zal de gemeente borgen dat de duurzaamheidsaspecten in alle fase van ontwikkeling worden meegenomen.

Duurzaamheidsprogramma

Het duurzaamheidsprogramma maakt de ambitie van een duurzaam Geertruidenberg in 2050 concreet en geeft uitvoering aan de visie. De focus ligt daarbij op de komende vijf jaar. De gemeente formuleert projecten waarmee direct resultaten kunnen worden geboekt en die de verdere transitie in steigers zetten. De gemeente Geertruidenberg richt zich op de volgende thema's:

- Energietransitie (besparing en duurzame opwek);
- Mobiliteit;
- Circulaire Economie;
- Klimaatadaptatie.

Daarnaast moet in de gemeente Geertruidenberg de nieuwbouw vanaf 2018 aardgasvrij zijn. Dat is in lijn met de plannen van de regering die de aansluitplicht op aardgas in 2018 uit de wet haalt. Op dit moment wordt landelijk nog ruim 60% van de nieuwbouw op aardgas aangesloten.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling van boerderij 't Bruijntje versterkt een cultuurhistorisch waardevolle locatie in het centrum van Raamsdonksveer. Het initiatief draagt bij aan de hechte, rustieke agrarische kern en daarmee aan de identiteit van Raamsdonksveer. De te realiseren worden als nul-op-de-meter woningen en gasloos gebouwd. Daarmee is onderhavig initiatief in lijn met de duurzaamheidsvisie en het duurzaamheidsprogramma.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling van twee woningen en de verbreding van een agrarische bedrijfslocatie in een kern mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het aantal woningen blijft echter ver onder de drempelwaarde. De ontwikkeling en verbreding van een agrarisch bedrijf in het stedelijk gebied valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het wegbestemmen van een gedeelte van het agrarische bedrijf ten behoeve van de bouw van twee woningen. Op de locatie ligt een wijzigingsbevoegdheid om 10 woningen te realiseren in het gebied. Van de 10 woningen worden 2 woningen gerealiseerd. Omdat een combinatie van ontwikkelingen aangevraagd wordt, wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar wordt een bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het overgebleven gedeelte van het agrarisch bedrijf wordt namelijk verder verbreed en doorontwikkeld. Concreet bestaat de ontwikkeling uit het juridisch-planologisch borgen van de kleinschalige boerderijwinkel (50 m²), welke sinds 1967 aanwezig is, het realiseren van ondersteunende horeca (60 m²) en het realiseren van een kleinschalige educatieve demonstratieruimte (50 m²). Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieumomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Parkeren

De gemeente Geertruidenberg heeft de notitie 'Parkeren doen we zo!' opgesteld. De notitie stelt de parkeernormen voor ruimtelijke ontwikkelingen met als doel de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kernen in de gemeente te verbeteren. In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit een woonperceel (twee wooneenheden) en een agrarisch perceel (ondersteunende detailhandel, ondersteunende horeca, kleinschalige educatieve demonstratieruimte en een bedrijfswoning). Het plangebied ligt in de zone schil centrum.

De te realiseren twee-onder-een-kapwoning heeft een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in totaal 4,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plangebied is voor de woningen voldoende ruimte om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te voorzien.

De functies op het agrarische perceel worden conform de gemeentelijke notitie als volgt ondergebracht:

- Kleinschalige educatieve demonstratieruimte 50 m²: Museum 1 parkeerplaats per 100 m².
- Boerderijwinkel (50 m²): Buurtsupermarkt 2,7 parkeerplaatsen per 100 m²
- Ondersteunende horeca (36 m²): Café/bar/cafetaria 6 parkeerplaatsen per 100 m²
- Bedrijfswoning (vrijstaand): 2,2 parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte voor dit gedeelte van het plangebied bedraagt 8 parkeerplaatsen. Daarbij wordt opgemerkt dat een groot gedeelte van de klanten/bezoekers uit het dorp komen en het plangebied te voet of fietsend betreden. Op het terrein is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien (zie ook hoofdstuk 2 toekomstige situatie). Landbouwvoertuigen of werktuigen worden gestald in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt de meest recente CROW-publicatie gehanteerd. In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit een woonperceel (twee wooneenheden) en een agrarisch perceel (ondersteunende detailhandel, ondersteunende horeca, kleinschalige educatieve demonstratieruimte en een bedrijfswoning)

Een woning (koop, twee-onder-een-kap) heeft een verkeersaantrekkende werking van 8,2 verkeersbewegingen. Dit resulteert in 16,4 verkeersbewegingen per etmaal door de realisatie van de woningen. De Irenestraat en het omliggende wegennet hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken.

De CROW-publicatie heeft geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van een museum en café/bar/restaurant. Voor deze functies worden het aantal parkeerplaatsen als uitgangspunt genomen. Eén parkeerplaats leidt tot twee verkeersbewegingen vanwege het komen en gaan van motorvoertuigen. Voor de functies worden de volgende kencijfers gehanteerd:

- Kleinschalige educatieve demonstratieruimte 50 m²: 2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats.
- Boerderijwinkel (50 m²): Buurtsupermarkt 131,2 motorvoertuigbewegingen per 100 m²
- Ondersteunende horeca (36 m²): Café/bar/cafetaria 2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats
- Bedrijfswoning (vrijstaande woning): 5,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal

De totale verkeersgeneratie voor dit gedeelte van het plangebied bedraagt 84,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (exclusief landbouwverkeer). Dit is een worst-case berekening. In de praktijk komt een zeer groot gedeelte van de klanten/bezoekers van de locatie te voet of met de fiets. Daarnaast zijn de voorzieningen (horeca, detailhandel en presentatieruimte) ondersteunend aan de agrarische functie en slechts op beperkte en specifieke momenten in de week geopend. Het aantal motorvoertuigbewegingen zal dus lager uitvallen. De motorvoertuigen worden ontsloten via de Prins Hendrikstraat en de nieuwe ontsluiting aan de Smidshof/Margrietstraat. Het aantal motorvoertuigbewegingen wordt daardoor verdeeld over twee ontsluitingen waardoor dit goed verwerkt kan worden. Het omliggend wegennet kan het aantal motorvoertuigbewegingen gemakkelijk verwerken.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de

ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voorts wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen: rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied enerzijds en gemengd gebied anderzijds. De richtafstanden gaan uit van eerstgenoemd gebiedstype. Indien er sprake is van 'gemengd gebied' mag echter één afstandsstap worden teruggeschakeld.

Doorwerking plangebied

De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." Het plangebied ligt in het centrumgebied van Raamsdonksveer. In de directe omgeving zijn verschillende functies aanwezig (woningen, categorie 1 en 2 bedrijven, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, e.d.) en tevens vinden in het plangebied zelf verschillende functies plaats, derhalve wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure met één categorie mogen worden verlaagd.

In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, in het plangebied toegestaan. De activiteiten die binnen deze bestemming plaats mogen vinden kunnen oplopen tot categorie 3.2 activiteiten. Echter, in de praktijk ligt de milieucategorie lager. De agrarische activiteiten die in het plangebied plaats vinden beperken zich tot de (statische) opslag van materiaal en materieel (zoals landbouwmachines die enkel in de zaai- en oogstperiode gebruikt hoeven te worden), hooi, stro en gewassen. Daarnaast worden de stallen in de wintermaanden gebruikt voor de stallen van enkele pinken (het aantal dieren is als hobbymatig aan te merken). Het is reëel te veronderstellen dat deze activiteiten zijn onder te brengen als categorie 2 activiteiten. De te ontwikkelen verbreding (ondersteunende detailhandel, ondersteunende horeca en kleinschalige educatieve presentatieruimte) zijn eveneens categorie 1 of 2 activiteiten. De grootste richtafstand die hoort bij milieucategorie 2 is 30 meter, vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand met één categorie verlaagd worden naar 10 meter. Het bouwvlak van de te ontwikkelen woningen in het plangebied wordt op meer dan 10 meter van het agrarische perceel ontwikkeld, waardoor geen sprake is van hinder. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel en kleinschalige educatieve demonstratieruimte niet zorgen voor extra milieubelasting ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij is de boerderijwinkel al sinds 1967 in bedrijf.

De te ontwikkelen woningen liggen verder niet in een milieucirkel van een andere inrichting. De dichtstbijzijnde inrichting is de locatie Prins Hendrikstraat 17a. Dit betreft een categorie 2 bedrijf met een grootste afstand van 30 meter, gezien de ligging in gemengd gebied betreft de richtafstand 10 meter. De werkelijke afstand tussen het beoogde bouwvlak en de inrichting is ca. 70 meter. Daarmee is geen sprake van hinder.

Geconcludeerd wordt dat het agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten de omliggende functies (ook de nieuwe woningen) niet belemmert. Omgekeerd belemmeren deze functies (waaronder de twee nieuwe woningen) ook het agrarisch bedrijf niet.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering.

4.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan worden twee woningen aan de Irenestraat mogelijk gemaakt. Dit zijn gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De straten in de omgeving hebben een snelheidsregime van 30 km/u, een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Wel is in 2012 voor de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer' een akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Destijds was het plan om meerdere woningen in het gehele plangebied te ontwikkelen. Uit het onderzoek blijkt dat alleen de woning die direct aan de Prins Hendrikstraat was voorzien een geluidbelasting zou ondervinden die hoger dan de voorkeursgrenswaarde was. Nu er alleen woningen aan de Irenestraat worden gerealiseerd is het zeer aannemelijk te veronderstellen dat de geluidbelasting van de Prins Hendrikstraat dusdanig is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Industrielawaai

In paragraaf 4.3 zijn de te ontwikkelen activiteiten in relatie tot de omgeving en de te ontwikkelen woningen in relatie tot de omgeving in beeld gebracht. Er is daardoor geen sprake van hinder, het aspect industrielawaai is niet aan de orde.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;

- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De ontwikkeling en verbreding van het agrarisch bedrijf is qua aard en omvang niet te vergelijken met de realisatie van 1.500 woningen. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling dan ook niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijn stof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie (µg/m³) NO₂	Totale concentratie (µg/m³) PM₁₀	Totale concentratie (µg/m³) PM_{2,5}
2016	25-27	19-21	12-14
2020	20-22	19-21	12-14
<i>Norm</i>	40	40	25

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt

een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

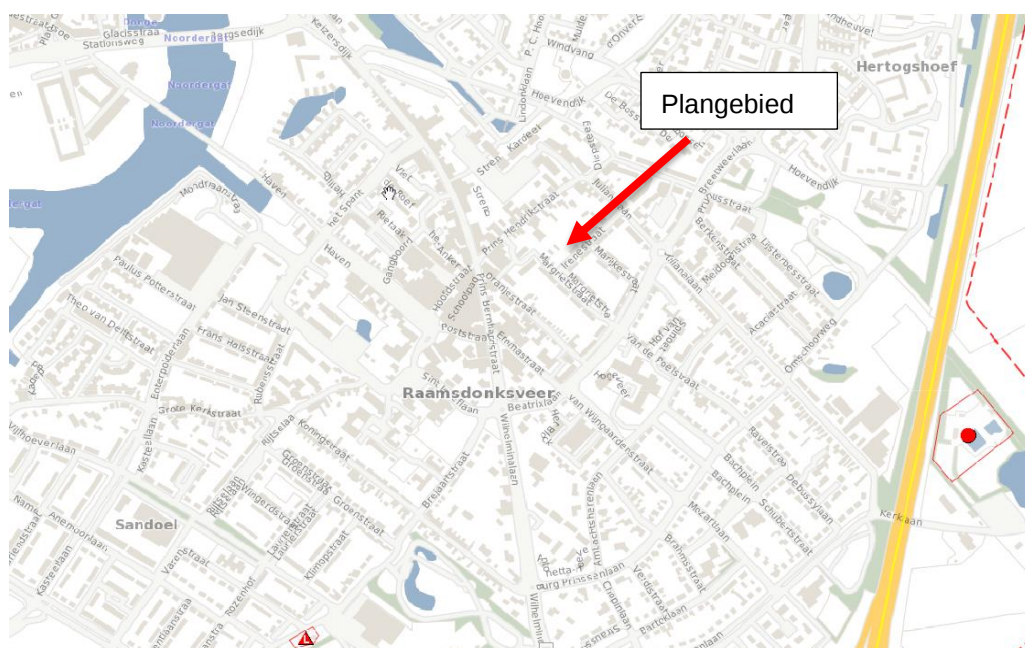
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Voor de A27 geldt een PR-plafond van 12 meter en een GR-plafond van 0 meter. Het plangebied ligt op circa 700 meter van de A27 en ligt niet binnen het invloedsgebied van de A27. Zwembad de Ganzewiel heeft een Chloorbleekloogtank, hiervoor is geen GR-plafond of PR-plafond genoemd. Het zwembad ligt op 720 meter afstand en vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Het tankstation Texaco Kuipers ligt op 800 meter afstand van het plangebied. Voor de Texaco Kuipers geldt risicoafstand (PR) van 25 meter en een afstand 150 meter voor het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van het tankstation.

Doorwerking plangebied

De Prins Hendrikstraat is gelegen binnen het invloedsgebied van de snelweg. Voor de geplande woningen dient daarom een beperkte verantwoording opgesteld te worden. Gemeente Geertruidenberg hanteert een standaardadvies voor kleinschalige projecten, waaronder deze woningontwikkeling valt. Geconcludeerd wordt op basis van het advies van de Brandweer/ Veiligheidsregio (zoals opgenomen



Figuur 3: Ligging plangebied in Risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland)

in de bijlage) dat het aspect 'externe veiligheid' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Biesbosch, ligt op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de locatie van het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Het plangebied waar de werkzaamheden plaats vinden voor de twee woningen bestaat voornamelijk uit verharding. Er vinden veel verkeersbewegingen plaats binnen het bestemmingsvlak. De wagenloods die gesloopt wordt is niet geschikt voor het nesten of verblijfplaatsen van beschermde soorten. Het is dan ook heel aannemelijk om te verwachten dat het verwijderen van deze overkappingen niet leiden tot verstoring. Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkelingen geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor flora en fauna.

Voor de boerderijwinkel, boerderijterras en de kleinschalige educatieve demonstratieruimte zijn geen aanpassingen van de bestaande bebouwing noodzakelijk, ook hier is uit te sluiten dat de beperkte verbreding van de functie leidt tot aantasting van soorten.

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. In het kader

van de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te zijn of het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar is. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De onderzoeksresultaten worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing om de goede ruimtelijke ordening nader te onderbouwen.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Raamsdonkveer valt onder het domein van Waterschap Brabantse Delta. Voor de toename aan verhardingen geldt volgens de Keur 2015 van Waterschap Brabantse Delta een benodigde watercompensatie van 600 m³ waterberging per hectare aan nieuw verhard oppervlak. De planlocatie is in de huidige situatie reeds bebouwd en verhard. Met de bouw van de woningen neemt de verharding niet toe. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt bij de herinrichting van het erf een voorziening van opvang van regenwater getroffen. Het is de bedoeling de drijfmest kelders te gaan gebruiken voor de opvang van regenwater.

De afwatering van het perceel is nu geregeld via een rioleringssysteem wat aangesloten is op de riolering in de Irenestraat. De riolering van het woonhuis is aangesloten op de riolering van de Prins Hendrikstraat. De riolering van de nieuwe woningen kan aangesloten worden op de reeds aanwezige riolering. Deze riolering is in het verleden al aangelegd voor eventueel toekomstige woningen (welke nu gerealiseerd gaan worden).

Doorwerking plangebied

Het oppervlak aan verharding neemt niet toe door onderhavig planvoornemen, de riolering van de nieuwe woningen kan worden aangesloten op de reeds aanwezige riolering. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Doorwerking Archeologie

De planlocatie ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Geertruidenberg in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dergelijke gebieden geldt dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn die beschadigd kunnen worden. Er wordt gewerkt aan een paraplubestemmingsplan archeologie voor de gehele gemeente Geertruidenberg.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal voor deze locatie een verkennend archeologisch onderzoek

uitgevoerd worden. De onderzoeksresultaten worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing om de goede ruimtelijke ordening nader te onderbouwen.

Doorwerking Cultuurhistorie

Plannen die invloed uitoefenen op de ruimtelijke omgeving mogen geen schade met zich meebrengen aan de omliggende cultuurhistorische waarden. Het plangebied heeft op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant geen specifieke aanduiding. De boerderij is uniek, omdat hij met zijn ligging in de dorpskern van Raamsdonkveer nog de enige boerderij is die nog zoals zodanig wordt geëxploiteerd. Met het plan wordt deze boerderijfunctie verbreed en de cultuurhistorische attractiviteit vergroot. Voor wat betreft de woningen worden deze op afstand van de schuur en woning gerealiseerd, buiten het invloedgebied. De twee woningen zijn gericht op de Irenestraat en doen geen afbreuk aan de karakteristiek van de boerderij en het boerenerf.

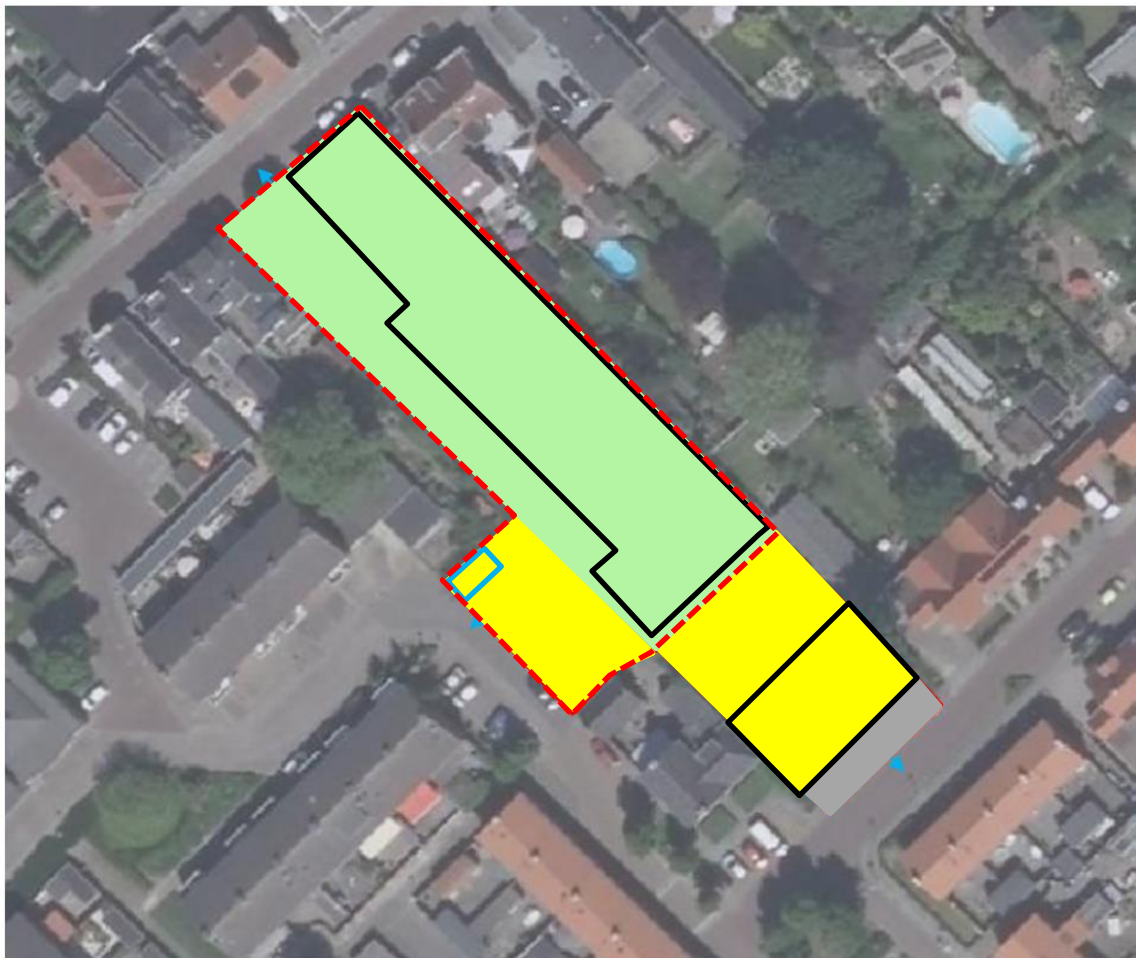
5. JURIDISCHE PLANOPZET

De gewenste ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Periodieke planherziening Geertruidenberg 2018'. In figuur 5.1 is de impressie van de nieuwe verbeelding verbeeld. Het resterende perceel (minus het grondgebied voor de twee nieuwe woningen) krijgt de bestemming 'Agrarisch' met bijbehorende bestaande rechten, waaronder de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 8 woningen.

In de regels van het bestemmingsplan wordt voor de Prins Hendrikstraat 26 geregeld dat ter plaatse van de agrarische bestemming dat het tevens is toegestaan om nevenactiviteiten ten behoeve van de verbrede landbouw in de vorm van:

- ondersteunende horeca met een inpandige oppervlakte van maximaal 25 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 40 m²;
- ondergeschikte detailhandel met een inpandig oppervlak van maximaal 50 m² ten behoeve van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen en streekproducten.
- een kleinschalig educatie demonstratieruimte met een maximale inpandig oppervlakte van 50 m² ten behoeve van de activiteiten op het agrarisch bedrijf.

Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt een bestemming 'Wonen' met bouwvlak opgenomen. Tevens wordt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat maximaal 2 wooneenheden mogelijk zijn ter plaatse van het bouwvlak. Aangesloten wordt op de regels uit het bestemmingsplan 'Centrum Raamsdonksveer'. De bestemming 'Verkeer' blijft grotendeels gehandhaafd. De ontsluiting wordt vastgelegd in de regels. Het bijgebouw dat in gebruik wordt genomen als garagebox wordt middels een aanduiding juridisch-planologisch vastgelegd. Tot slot worden in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' conform de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart over het opgenomen.



	Bestemming 'Wonen' met bouwvlak		Bestemming 'Verkeer' zonder bouwvlak
	Bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak		Aanduiding 'garagebox'
	Bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak		Wetgevingszone – wijzigingsgebied
	Bestemming 'Agrarisch'		

Fiauur 5.1: Impressie verbeeldina (zie verbeeldina in bestemminasplan voor precieze bearenzina)

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Advies externe veiligheid

Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch	16
Artikel 4 Agrarisch -2	18
Artikel 5 Bedrijf	46
Artikel 6 Bedrijventerrein	49
Artikel 7 Centrum - 3	52
Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Fort Lunet	55
Artikel 9 Detailhandel	57
Artikel 10 Gemengd - 1	62
Artikel 11 Gemengd - 2	65
Artikel 12 Groen	67
Artikel 13 Horeca	68
Artikel 14 Kantoor	69
Artikel 15 Maatschappelijk	71
Artikel 16 Sport	72
Artikel 17 Tuin	73
Artikel 18 Verkeer	74
Artikel 19 Water	76
Artikel 20 Wonen	77
Artikel 21 Leiding - Gas	79
Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding	81
Artikel 23 Leiding - Riool	83
Artikel 24 Leiding - Water	85
Artikel 25 Waarde - Archeologie	87
Artikel 26 Waarde - Archeologie 3	89
Artikel 27 Waarde - Archeologie 4	91
Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie	93
Artikel 29 Waarde - Groeiplaats monumentale bomen	95
Artikel 30 Waterstaat - Beschermingszone	97
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering	98
Hoofdstuk 3 Algemene regels	100
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel	100
Artikel 33 Algemene bouwregels	101
Artikel 34 Algemene gebruiksregels	102
Artikel 35 Algemene aanduidingsregels	103
Artikel 36 Algemene afwijkingsregels	106
Artikel 37 Algemene wijzigingsregels	107
Artikel 38 Overige regels	108
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	110

Artikel 39	Overgangsrecht	110
Artikel 40	Slotregel	111

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg met identificatienummer NL.IMRO.0779.GBRVRDPerplanherz-vo01 van de gemeente Geertruidenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 aan-huis-verbonden-beroep:

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

1.7 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;

1.8 achtergevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 bebouwing:

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

1.12 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;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.16 bestaande situatie:

ten aanzien van bebouwing: legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

ten aanzien van gebruik: het legaal gebruiken van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die (in)direct met de grond is verbonden, hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond;

1.26 boven- benedenwoning:

gestapelde wooneenheden welke niet behoren tot een appartementencomplex of flatgebouw.

1.27 culturele voorzieningen:

Voorzieningen betrekking hebbende op zowel de menselijke samenleving en haar verhoudingen als de beschaving (geestelijke verworvenheden) van een land, zoals een cultureel centrum, culturele instellingen e.d.

1.28 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 onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.29 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;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kapperszaak en schoonheidsspecialist;

1.31 escaperoom

een interactief spel waarbij een groep mensen in één of meerdere kamers wordt opgesloten en de deelnemers door middel van het zoeken naar sleutels, codes en aanwijzingen, en/ of door het oplossen van puzzels, raadsels en uitvoeren van opdrachten de kamer(s) binnen een bepaalde tijd proberen te verlaten.

1.32 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.33 extensief (dag)recreatief medegebruik:

extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, boerengolf en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.34 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;

1.35 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.36 galerie:

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient ten behoeve van tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidzone:

een geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.39 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang vanaf het voetgangsniveau gewaarborgd is;

1.40 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.41 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.42 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

horeca, categorie 1:

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

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

horeca, categorie 4:

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

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

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.43 horecaterras

bij een horecabedrijf, horeca gerelateerde detailhandel of ondergeschikte horeca liggende ruimte waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.44 houtgewas:

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

1.45 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;

1.46 kantoor:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid;

1.47 open opslag:

het buiten het bouwvlak opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen in de open lucht;

1.48 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.49 overkapping:

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw;

1.50 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.51 peil:

- a. 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;
- b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4,0 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.52 productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/ produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.54 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.55 recreatief medegebruik:

die vormen van openlucht recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.56 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.57 seksinrichting:

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

1.58 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, wagen of tafel.

1.59 statische opslag:

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

1.60 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.61 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.62 verdieping:

de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

1.63 voorgevel:

de naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft meer dan één naar de weg gekeerd gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.64 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.65 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatig of nagenoeg regelmatig ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing; de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn legen op 10 m uit de as van de weg.

1.66 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;

1.67 waterkering:

als functie van wateren: het tijdelijk of langdurig bergen van (regen)wateroverschotten uit de omgeving;

1.68 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.69 wonen

wonen in een woning;

1.70 woning:

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding;

1.71 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen 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 oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 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;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 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;

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van veehouderijen, tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. één bedrijfswoning;
- c. de volgende nevenactiviteiten:
 1. ondersteunende horeca met een inpandige oppervlakte van maximaal 25 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 40 m²;
 2. ondergeschikte detailhandel met een inpandig oppervlak van maximaal 50 m² ten behoeve van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen en streekproducten;
 3. een kleinschalig educatie demonstratieruimte met een maximale inpandig oppervlakte van 50 m² ten behoeve van de activiteiten op het agrarisch bedrijf;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- d. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 200 m³ en niet meer bedragen dan 750 m³.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden:
 1. als staan- en ligplaats voor onderkomens voor andere doeleinden dan agrarische doeleinden;
 2. voor verblijfsrecreatieve doeleinden, zoals een kampeerterrein;
 3. voor intensieve dagrecreatieve doeleinden, zoals sport- en wedstrijdterrein en dagcamping;
 4. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen;
 5. voor handels- en bedrijfsdoeleinden, geen agrarische doeleinden zijnde;
 6. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
 7. voor volkstuinten.
- b. Binnen de bedrijfswoning, in het hoofdgebouw of aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is de uitoefening

van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

1. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van de legaal gerealiseerde bedrijfswoning en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
2. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende bedrijfswoning;
3. er geen detailhandel plaatsvindt;
4. de uitoefening mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 4 Agrarisch -2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- b. agrarisch gebruik;
- c. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via omgevingsvergunning kan worden toegestaan);
- d. behoud en herstel van landschapswaarden;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. erfbeplanting;
- i. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg;
- j. het gebruik van bouwvlakken voor een veehouderij is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' wel een grondgebonden veehouderij is toegestaan;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, water en natuurvriendelijke oevers, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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:

1. ter plaatse van de aanduiding "grondgebonden veehouderij" een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een paardenhouderij;

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 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

d. Inpandige statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf is in pandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². In pandige 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 "bouwwak" toegestaan;
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
 - ter plaatse van de aanduiding "bouwwak",
 - alsmede buiten de aanduiding 'bouwwak' 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 omgevingsvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via omgevingsvergunning voor zover het bouwen betreft;
3. hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan:
 - ter plaatse van de aanduiding "bouwwak",
 - alsmede buiten de aanduiding "bouwwak" 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 omgevingsvergunning voor zover het aanleggen van werken of werkzaamheden betreft, of via omgevingsvergunning voor zover het bouwen betreft.

f. Landschapswaarden

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

1. 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. 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 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwing binnen bouwwak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij, een geitenhouderij en/of een schapenhouderij of een paardenhouderij, niet is toegestaan; onder de uitbreiding van bestaande gebouwen wordt verstaan:

1. gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
 2. gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij, geitenhouderij en/of een schapenhouderij of een paardenhouderij, in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan;
 - 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", ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

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

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	13 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	45°

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
algemene bouwhoogte	n.v.t.	2.5 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	6 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	3.5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	1.000 m ²
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

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

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	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 ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's mogen niet vóór voorgevel van bedrijfswoning worden gesitueerd	

4.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Voor herbouw van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied';

- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' gelden aanvullend de volgende bepalingen:
 - 1. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
 - 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
 - 3. 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).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning teeltondersteunende kassen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde teeltondersteunende kassen in een grotere oppervlakte toe te staan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf en/of een boomkwekerij;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 2000 m², 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. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1;

4.3.2 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde bouwwerken in de vorm van lage tijdelijke en hoge tijdelijke alsmede overige teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te kunnen bouwen buiten de aanduiding 'bouwwak' 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 m²;
- c. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. het 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;
- f. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.3.3 *Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwMak" 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- e. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.3.4 *Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 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 "bouwMak";
- b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 30 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 5 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 m²;
- 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 m³;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.3.5 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde herbouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. 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);

- c. de eventuele nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning en andere overtollige bebouwing;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- 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 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. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.3.6 *Omgevingsvergunning oprichten van sleufsilos*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het oprichten van sleufsilos, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen worden in aansluiting op het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de voorzieningen zijn noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. de omvang van de sleufsilos bedraagt maximaal 0,5 hectare;
- d. er is sprake van een grondgebonden veehouderij;
- e. de voorzieningen tasten het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aan;
- f. de voorzieningen leiden niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwetgeving;
- 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 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. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.3.7 *Afwijking vergroting bedrijfsbebouwing*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de uitbreiding van bebouwing voor de uitoefening van grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij, een geitenhouderij en/of een schapenhouderij of een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. medewerking wordt slechts verleend voor de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden veehouderij' of 'gemengd' en uitsluitend voor de ter plaatse toegelaten vormen van veehouderij;

- b. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en nadere regels Verordening ruimte 2014- Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij, zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving;
- d. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- h. het bouwen van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren is niet toegestaan, met dien verstande dat voor volière- en scharrelstallen voor legkippen ten hoogste twee bouwlagen zijn toegestaan;
- i. het bepaalde in lid b is niet van toepassing op uitbreidingen kleiner dan 100 m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c Wabo 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 "bouwmak";
- 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 aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- 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 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding "bouwmak" 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. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen

- gebruikt mogen worden;
- o. het realiseren van voorzieningen zoals mestbassins buiten het bouwvlak;
 - p. het in gebruik nemen van gebouwen - niet in gebruik voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij, een geitenhouderij en/of een schapenhouderij of een paardenhouderij voor de uitoefening van een veehouderij, intensieve veehouderij, gemengd bedrijf of een paardenhouderij is niet toegestaan;
 - q. het in gebruik nemen van gebouwen op de gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' of 'paardenhouderij' voor het huisvesten van vee is niet toegestaan.

4.4.2 Toegestaan gebruik

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplaats' zijn activiteiten uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 Artikel 22 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 m²;
- 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 m²;
- n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- o. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.2 *Omgevingsvergunning agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de 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. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- m. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.3 *Omgevingsvergunning pensionstalling*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken, 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 m²;
- c. het totale aantal paarden mag niet meer bedragen dan 6;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de 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. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

- l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.4 *Omgevingsvergunning zorgverlenende nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- e. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van een woonkern, 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. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- m. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.5 *Omgevingsvergunning overige verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- 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. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.6 *Omgevingsvergunning recreatieve nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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;
- f. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²;
- g. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er 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. het 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;
- q. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.7 *Omgevingsvergunning inpandige statische opslag als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. er wordt voldaan aan de 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;
- l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.8 *Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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;
- i. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.9 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 10-6 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 wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan;
- e. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.5.10 Afwijking gebruik bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder p en/of q voor het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van veehouderij, een intensieve veehouderij, een gemengd bedrijf of een paardenhouderij (waaronder huisvesting van de betreffende diersoorten) met inachtneming van het volgende:

- a. medewerking wordt slechts verleend voor de gronden met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'intensieve veehouderij', 'gemengd' en uitsluitend voor de ter plaatse toegelaten vormen van veehouderij;
- b. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en nadere regels Verordening ruimte 2014- Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij, zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving;
- d. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- h. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren is niet toegestaan, met dien verstande dat voor voliëre- en scharrelstallen voor legkippen ten hoogste twee bouwlagen zijn toegestaan;
- i. het bepaalde in lid p en q is niet van toepassing op in gebruiknames kleiner dan 100 m².

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

4.6.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwwak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden 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. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van omgevingsvergunning
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m ² ter plaatse van de aanduiding: - "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning en cultuurhistorie" mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het voor het slagenlandschap kenmerkende (rationele) verkaveling;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;

het aanbrengen van (infrastructurele) (ondergrondse) leidingen	- het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; - 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;
het beplanten van gronden met houtgewas (dat hoger kan worden dan 1 m, inclusief boom- en fruitteelt) ter plaatse van de aanduiding: - "wro-zone - aanlegvergunning openheid" en/of - "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging;	- 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;
het dempen van poelen, sloten en greppels 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;
aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding: - "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie"	- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" gelden de volgende voorwaarden: * 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;

aanbrengen hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft) ter plaatse van de aanduiding: - "wro-zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie" en/of - "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;
het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem ter plaatse van de aanduiding 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 diepwoelen of –ploegen van de bodem met meer dan 60 cm ter plaatse van de aanduiding 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;

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Algemeen

- de bestemmingen en bijbehorende artikelen die genoemd worden in artikel 4.7 verwijzen naar het bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening, NL.IMRO.0779.BPbuitengebierz1-VS01 en niet naar het voorliggende plan.

4.7.2 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, danwel een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" naar een grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf, niet zijnde een paardenhouderij en aanduiden met de aanduiding "grondgebonden veehouderij", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- 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;
- medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore

Veehouderij en nadere regels Verordening ruimte 2014- Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij, zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming;

- c. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" wordt de aanduiding "intensieve veehouderij" verwijderd, en waar van toepassing wordt tevens de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij" verwijderd;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- e. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- g. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
- h. medewerking wordt slechts verleend indien tevens is veilig gesteld en vastgelegd dat een landschappelijke inpassing met een omvang van ten minste 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak zal worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden;
- i. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren is niet toegestaan, met dien verstande dat voor volière- en scharrelstallen voor legkippen ten hoogste twee bouwlagen zijn toegestaan;
- j. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.3 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 4.1;
- 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. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de nadere regels Verordening ruimte 2014 - Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij, zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming;
- k. medewerking wordt slechts verleend indien de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede

- gelet op de volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
- l. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - m. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - n. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - o. medewerking wordt slechts verleend indien tevens is veilig gesteld en vastgelegd dat een landschappelijke inpassing met een omvang van ten minste 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak zal worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden;
 - 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;
 - r. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.4 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" mag uitsluitend worden uitgebreid, mits het realiseren en toekomstig functioneren van de ecologische verbindingszone niet worden geschaad;
- 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. medewerking wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de nadere regels Verordening ruimte 2014 - Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij, zoals deze gelden ten tijde van besluitvorming;
- d. 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;
 - 1. een verdere vergroting naar maximaal 2 ha kan voor grondgebonden bedrijven zonder vee worden toegestaan, nadat advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is ingewonnen over punt b;
- e. voor een intensieve veehouderij is uitsluitend vormverandering toegestaan;
- f. een uitbreiding ten behoeve van een overig niet-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 overgelegd;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de

- nadere detaillering van 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. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
 - l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - 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 verhardten);
 - n. medewerking wordt slechts verleend indien de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de volksgezondheid, inpasbaar is in de omgeving;
 - o. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de kans op geurhinder, waarbij uitsluitend de achtergrondbelasting wordt beschouwd, op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % , tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - p. medewerking wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - q. medewerking wordt slechts verleend indien een zorgvuldige dialoog is gevoerd met de omwonenden, voorafgaand aan de definitieve planvorming en gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling, en waarvan een schriftelijk verslag beschikbaar is;
 - r. medewerking wordt slechts verleend indien tevens is veilig gesteld en vastgelegd dat een landschappelijke inpassing met een omvang van ten minste 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak zal worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden;
 - s. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren is niet toegestaan, met dien verstande dat voor voliëre- en scharrelstallen voor legkippen ten hoogste twee bouwlagen zijn toegestaan;
 - t. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.5 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, als opgenomen in 4.3.1, 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 vollegrondstuinbouwbedrijf en/of een bomenkwekerij;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen wordt niet groter dan 5000 m², 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 13 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 4.1;
- h. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.6 *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 restprodukten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bouwmak";
- b. het eigen agrarisch bedrijf is in het biovergistings- of mestverwerkingsproces toeleverancier van een grondstof en/of afnemer van het eindproduct;
- c. 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;
- d. bewerking, verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- 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. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.7 *Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwmak" wijzigen in Artikel 22 Wonen en zonodig de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden, 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. splitsing is toegestaan indien de inhoud van de bedrijfswoning vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 - 1. (voormalige) (woon)boerderijen;

- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;

indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;

- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. 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;

er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan.

- q. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 22 Wonen. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;
- r. de regels van Artikel 22 Wonen en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- s. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.8 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 7 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en zonodig in de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden zonder aanduiding 'bouwvlak', teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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;

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 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte of van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken";
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- p. vanuit de Verordening Ruimte gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel':
 - 1. de omvang van het bestemmingsvlak niet groter zijn dan 1,5 ha;
 - 2. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - 3. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- q. vanuit de Verordening Ruimte gelden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' de volgende bepalingen:
 - 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - 2. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 5. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 - 6. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - 7. de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 7 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied

- s. de regels van Artikel 7 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- t. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.9 Wijziging t.b.v. in pandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 22 Wonen met een aanduiding ten behoeve van in pandige statische opslag en zonodig de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. de wijziging kan in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 4.7.7 worden uitgevoerd;
- c. het hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, die uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend;
- e. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- f. voor de in pandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- g. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel dan wel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. de wijziging 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 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;
- p. vanuit de Verordening Ruimte gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':
 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 5. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 6. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
 7. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied', deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling

- van een gemengde plattelandseconomie;
 - 8. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 22 Wonen. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;
- r. de regels van Artikel 22 Wonen en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van in pandige statische opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden;
 - s. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.10 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 cultuurhistorie" wijzigen in Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie en zonodig de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden, 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. 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;
- b. 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;
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- e. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- f. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- g. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- h. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- i. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- j. 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;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;

- m. 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;
- n. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- r. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- s. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- t. vooraf wordt advies gevraagd aan de provinciale commissie Recreatie en Toerisme bij initiatieven gelegen in het gebied met de bestemming Agrarisch met waarden;
- u. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- v. voor een verblijfsrecreatieve voorziening gelden vanuit de Verordening Ruimte de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':
 - 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - 2. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger, te weten een kampeerterrein of vakantiecentrum met keuken;
 - 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 5. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - 6. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 - 7. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
 - 8. ingeval de beoogde ontwikkeling buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - 9. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- w. voor een dagrecreatieve voorziening gelden vanuit de Verordening Ruimte de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':
 - 1. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 - 2. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- x. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;
- y. de regels van Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie of Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- z. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van

kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.11 *Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf en zonodig de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 4.7.8 en 4.7.9, 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. 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 omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 2 gevoegde Staat van inrichtingen of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- e. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overgelegd;
- f. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m²; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan. De vloeroppervlakte van de detailhandelsvoorziening bedraagt niet meer dan 200 m²;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 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 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- q. vanuit de Verordening Ruimte gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':
 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 4. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 5. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van

- de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
7. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - r. de aanduiding "bouwvlak" wordt verwijderd, voor dat deel van de aanduiding "bouwvlak" dat geen deel gaat uitmaken van de bestemming Artikel 6 Bedrijf. Indien dit het geval is ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel" zal hier de bestemming Artikel 5 Agrarisch met waarden worden opgenomen;
 - s. de regels van Artikel 6 Bedrijf en, indien van toepassing, Artikel 5 Agrarisch met waarden worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
 - t. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.12 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 4.7.7, 4.7.8 of 4.7.9;
- b. de omvang en het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt maximaal de bestaande omvang en het bestaande aantal;
- c. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.7.13 Wijziging verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij'

Burgemeester en wethouders kunnen de regels in het algemeen ten aanzien van schapenhouderijen en geitenhouderijen aanpassen, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd indien gebleken is dat geen geitenhouderij en/of een schapenhouderij wordt uitgeoefend;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' kan worden verwijderd indien de provinciale regelgeving en/of provinciale verordening de regelgeving omtrent een geitenhouderij en/of schapenhouderij gelijkstelt met een intensieve veehouderij;
- c. het bepaalde in 4.1.2 onder c ten aanzien van de aanduiding "intensieve veehouderij" wordt als volgt aangepast: "ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij;
- d. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', een garagebedrijf;
- d. tevens nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' is opslag niet toegestaan;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen (bedrijfs)woningen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven .

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 60 m² per bouwperceel.

5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

5.3 *Nadere eisen*

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, met uitzondering van wonen als bedoeld in 4.1 onder b;
- c. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- d. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelijn;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- g. zelfstandige kantoren;
- h. risicovolle inrichtingen.

5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1 *Hogere categorie*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 5.1 onder a. teneinde bedrijven toe te staan uit een hogere categorie, onder de volgende voorwaarden:

- a. de milieubelasting van het betreffende bedrijf op de omgeving is niet groter dan de milieubelasting van een bedrijf dat ter plaatse op basis van deze regels zonder afwijking is toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- d. bedrijven uit maximaal categorie 4.1, als genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 zijn toegestaan.

5.5.2 *Naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 5.1 onder a. teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijvigheid is wat betreft aard en omvang vergelijkbaar met de bedrijvigheid welke op basis van deze regels zonder afwijking is toegestaan;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen mits de bedrijfswoning ter plaatse niet meer als zodanig aanwezig is of voor de duur van ten minste één jaar niet meer als zodanig in gebruik is.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", bedrijven in de categorieën 2 en 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.1 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.1 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. M.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven

Nieuwe activiteiten uit kolom 1 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen als genoemd in kolom 2 van de betreffende bijlage.

b. Geluidzoneringsplichtige bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" is de vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven niet toegestaan.

c. Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan;

d. Kantoor

voor kantoren geldt het volgende:

1. binnen deze bestemming zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan;

e. Parkeren

Voor parkeren geldt bij uitbreiding en/of nieuwbouw het volgende:

1. bedrijven, al dan niet gezamenlijk, voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt de meest recente CROW uitgave ASVV gehanteerd;

f. (Buiten)opslag

Voor (buiten)opslag geldt het volgende:

1. opslag ten behoeve van de op grond van deze bestemming toegestane bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan achter de bouwvlakgrens ter hoogte van (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. de hoogte van de opslag mag niet meer bedragen dan 10 m.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale bebouwingspercentage" is aangegeven.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m;
- c. de afstand tussen bedrijfsgebouwen onderling mag niet minder bedragen dan 2 m;
- d. de hoogte van ondergeschikte delen van een bedrijfsgebouw zoals liftschachten, schoorstenen, afzuiginstallaties, silo's, e.d. mag niet meer bedragen dan 25 m;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.2.3 onder b teneinde toe te staan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvangst- en / of sirenemasten, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- b. het bepaalde in 6.2.3 onder b teneinde toe te staan dat silo's worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. voor de uitoefening van een seksinrichting;
- c. voor het storten van puin of afvalstoffen;
- d. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. voor bedrijfsmatige opslag van vuurwerk;
- f. als opslag van onklare dan wel aan hun normale bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of

onderdelen hiervan.

Het bepaalde onder c en d is niet van toepassing op:

1. het storten van puin ter realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
2. het normale onderhoud en gebruik van open terreinen;
3. de tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig is voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemmingen;
4. de opslag ten behoeve van in het plan toegelaten bedrijfsvoering.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1, voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en bedrijven die zijn opgenomen in een categorie hoger dan de ingevolge toegelaten categorieën, mits deze bedrijven naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
- c. risicovolle inrichtingen en nieuwe activiteiten uit kolom 1 van onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 in de gevallen als genoemd in kolom 2 van de betreffende bijlage zijn niet toegestaan;
- d. het bevoegd gezag wint, met betrekking tot de vraag of de bedrijven naar aard, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, advies in van een onafhankelijk deskundige.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid risicovolle inrichting

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd, om in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 onder b een aanduiding "risicovolle inrichting" op de kaart op te nemen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 1. binnen de bestemmingsgrens van de risicovolle inrichting, of
 2. op gronden met de bestemming Groen, Natuur, Verkeer of Water;
- b. in het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 7 Centrum - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van activiteiten gericht op onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functie;
- c. detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 2', tevens voor horeca tot en met categorie 2;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor kantoordoeleinden;

en met daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. horecaterrassen;
- h. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. ieder bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd, tenzij de omvang van het bouwvlak op het moment van inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 60% van de oppervlakte van het bouwperceel, in welk geval niet meer mag worden bebouwd dan de omvang van dat bouwvlak;
- c. nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte van een horecabedrijf mag niet meer bedragen dan 150 m² per bedrijf.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van de woning(en);
- b. Het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen bedraagt 100 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 6 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;

- f. dakterrassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het dakterras mag uitsluitend worden gesitueerd aan de achterzijde van de woning en maximaal tot de achtergevelrooilijn;
 - 2. overkappingen op het dakterras zijn niet toegestaan.

7.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - zonder bebouwing' uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Overkappingen zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen.
 - 2. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - 3. De overkapping dient gebouwd te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder f ten behoeve van de bouw van kleine bouwwerken op een dakterras, met dien verstande, dat:

- a. de oppervlakte van het bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 m²;
- b. de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf de bovenkant van het terras, niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen niet onevenredig worden beperkt;
- d. het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de verdiepingen van een gebouw voor maatschappelijke doeleinden en horeca, met uitzondering van horecabedrijven waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- b. het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten.

7.4.2 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen een woning, in het hoofdgebouw of aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij aaneengebouwde woningen (inclusief hoekwoningen daarbij);

- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 onder b voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Bed & Breakfast, met dien verstande dat:

- a. een Bed & Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning, mits de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijft;
- b. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van een Bed & Breakfast in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de eerste bouwlaag van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. de Bed & Breakfast uit maximaal 8 slaapplaatsen mag bestaan;
- d. de voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag functioneren als een zelfstandige woning;
- e. permanent verblijf niet is toegestaan;
- f. het gebruik voor een Bed & Breakfast niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning - Fort Lunet

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Fort Lunet' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en herstel van cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden in de vorm van een fort met randbeplanting en fortgracht;
- b. groepsactiviteiten op het gebied van ontspanning en recreatie, waaronder tevens wordt verstaan:
 1. activiteiten gericht op kunst en cultuur(historie) en natuur- en landschapsbeleving;
 2. het geven van workshops;
 3. vergaderingen, recepties, bedrijfsbijeenkomsten;
- c. verhuur van elektrische vervoersmiddelen zoals scooters, pleziervaartuigen en elektrische tuktuks, ten behoeve van recreatieve doeleinden;
- d. activiteiten van de scouting;
- e. horeca, categorie 3, uitsluitend in de fortbebouwing;
- f. kantoorruimte, tot een oppervlak van ten hoogste 25 m² ten behoeve van de onder b t/m e genoemde functies;
- g. opslag ten behoeve van de onder b t/m f genoemde activiteiten;
- h. een terras, uitsluitend ten behoeve van de onder b tot en met e genoemde activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen, landhoofden en damwanden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. voor gebouwen geldt dat de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten niet mogen worden uitgebreid.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is één vlaggenmast toegestaan op het voorterrein van het fort en één op het binnenterrein van het fort met een hoogte van ten hoogste 8 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'terras'; bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan in de vorm van tenten ten behoeve van de overkapping van het terras met een hoogte van ten hoogste 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. in de fortbebouwing mag het bruto vloeroppervlak in gebruik voor horeca zoals genoemd in lid 8.1 onder e ten hoogste 100 m² bedragen;
- b. na 22.30 uur mag er geen geluid van een binnen de gebouwen aanwezige geluidsinstallatie buiten het terrein van het fort waarneembaar zijn;
- c. het maximale aantal personen dat zich gelijktijdig binnen het bestemmingsvlak 'Cultuur en ontspanning - Fort Lunet' mag bevinden bedraagt 210, waarvan maximaal 160 buiten de bebouwing;
- d. na 22.30 zijn de activiteiten als bedoeld in artikel 8.3 onder b, c en e uitgesloten en zijn binnen de fortbebouwing uitsluitend activiteiten ten behoeve van de scouting toegestaan;

- e. na 22.30 uur mogen er niet meer dan 50 mensen ten behoeve van activiteiten van de scouting binnen de fortbebouwing aanwezig zijn.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.3 onder b, ten einde de openingstijd te verruimen. Afwijken is toegestaan voor maximaal 12 dagen per jaar en uitsluitend indien is gebleken dat door het verruimen van de openingstijd het langtijdgemiddelde geluidniveau (inclusief het stemgeluid van bezoekers binnen de inrichting en het geluid van rijden, parkeren, laden en lossen van voertuigen ten behoeve van de exploitatie van de inrichting) van 54 dB(A) etmaalwaarde op de gevel van de meest nabijgelegen woningen en woonschepen niet overschreden wordt.

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:

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Adres	Bebouwde oppervlakte niet-agrarische hoofdactiviteit
(sdh-1)	specifieke vorm van detailhandel - 1	tuincentrum inclusief kinderspeeltuin, ondergeschikte lichte horeca (koffie- en theeschenkerij), beperkte verkoop/afhaalpunt vers-streekproducten van maximaal 50 m ² , hoveniersbedrijf.	Kerklaan 11	1.400 m ²
(sdh-2)	specifieke vorm van detailhandel - 2	tuincentrum, het telen en verkopen van kerstbomen	perceel tussen Kerklaan 11 en 13 (kadastraal bekend als Perceelnr. 4169)	geen

b. Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

1. buitenopslag is niet toegestaan vóór de voorgevel van bedrijfsgebouwen, of het verlengde daarvan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is buitenopslag toegestaan tot een stapelhoogte van 3 m;
3. 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.

d. Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' dient parkeren op het eigen perceel plaats te vinden;

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:

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

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
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°	60°

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud		750 m³ (incl. aangebouwde bijgebouwen)

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	80 m²
goothoogte	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 m²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

9.2.6 Herbouw bedrijfswoning

Herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 *Omgevingsvergunning oppervlakte bebouwing detailhandelsbedrijven*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 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 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;
- m. er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

9.3.2 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.6 teneinde herbouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. 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;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- 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. er dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 specifieke vorm van detailhandel - periodiek

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – periodiek' mogen vanaf 1 november tot en met 31 december gebruikt worden als standplaats voor een verplaatsbaar gebouw ten behoeve van de periodieke verkoop van kerstbomen;
- b. de maximale oppervlakte van het gebouw als bedoeld onder a bedraagt 20 m².

Artikel 10 Gemengd - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2':
 1. het houden van kookworkshops, kookdemonstraties, live cooking en proeverijen;
 2. groepsactiviteiten gericht op natuur- en landschapsbeleving en op het gebied van cultuur en ontspanning, zoals wandelingen en excursies, creatieve workshops;
 3. bedrijfsbijeenkomsten en –vergaderingen;
 4. besloten feesten en partijen met ondersteunende horeca;
 5. één bedrijfswoning;
 6. het hobbymatig houden van dieren;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend een parkeerterrein;
 8. een buitenterras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – buitenterras';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3':
 1. bedrijven in milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. groothandel, op- en overslag van landbouwproducten zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten met SBI-code 4631;
 3. detailhandel in levensmiddelen, planten, bloemen, potgrond en tuinartikelen;

met daarbij behorend:

- d. verkeersvoorzieningen en (ondergrondse)parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- c. het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

10.2.2 Bouwregels behorende bij 'specifieke vorm van gemengd - 2'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' de volgende regels ten aanzien van het bouwen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', met dien verstande dat de bedrijfswoning uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt 187 m²;
- c. ten behoeve van gebruik zoals bedoeld onder 10.1 onder b mag ten hoogste 450 m² buitenruimte

- worden gebruikt;
- d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
 - e. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter;
 - f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de 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 waarde;
- k. vanuit de Verordening Ruimte gelden de volgende bepalingen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied':
 - 1. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
 - 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 3. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - 4. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 6.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;

5. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
6. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de boorde ontwikkeling;
7. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
8. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- l. indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' dient voldaan te worden aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. buitenopslag
- b. zelfstandige kantoren;
- c. detailhandel inclusief detailhandel in volumineuze goederen;
- d. (zelfstandige) horeca;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. het bewonen van bedrijfsruimten en bijgebouwen;
- g. een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- h. een seksinrichting.
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- j. risicovolle inrichtingen;
- k. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwwak" overschrijdt;

10.4.2 Toelaatbaar gebruik

in afwijking van het bepaalde in 10.4.1 onder d is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' het volgende toegestaan:

- a. een horecagelegenheid zonder openbaar karakter met ten hoogste 90 bezoekers, deze horecagelegenheid is uiterlijk tot 01:00u geopend;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' wordt voorzien in ten minste 29 parkeerplaatsen en worden deze duurzaam in stand gehouden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - buitenterras' is een buitenterras toegestaan;

10.4.3 Voorwaardelijke verplichting ten behoeve van realisatie landschappelijke inpassing

Het gebruik overeenkomstig de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' is uitsluitend toelaatbaar indien de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in bijlage 3 op het betreffende bestemmingsvlak is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 11 Gemengd - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', voor horeca, categorie 5;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. maatschappelijke en culturele voorzieningen en uitsluitend op de begane grond;
- g. verkeersvoorzieningen en (ondergrondse)parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en verhardingen;
- i. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw, waarbij hetzelfde bebouwingstype als aanwezig dient te worden aangehouden.
- c. Het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan.
- d. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning(en);
- b. Het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen bedraagt maximaal 100 m²;
- c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

11.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van monumenten of beeldbepalende bouwwerken en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.
- c. Alvorens nadere eisen worden gesteld wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerd bijbehorend bouwwerk;
- b. de beroepsuitoefening vindt plaats door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep vindt niet plaats in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;
- f. er zijn geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het nieuw vestigen van een bed en breakfast bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De bed en breakfast dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- b. De bed en breakfast mag plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen.
- c. De bed en breakfast mag maximaal bestaan uit 2 kamers met in totaal maximaal 6 slaapplekken.
- d. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als bed en breakfast, met een maximum van 50 m².
- e. De bed en breakfast mag niet functioneren als zelfstandige wooneenheid. De bed en breakfast of de afzonderlijke kamers mogen geen aparte kookgelegenheid bevatten.
- f. De bed en breakfast mag geen ontoelaatbare invloed hebben op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen.
- g. Het gebruik voor een bed en breakfast mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer en in- en uitritten, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige wateroverbruggende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 m;
- c. de maximum oppervlakte bedraagt 15 m².

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', voor horeca, categorie 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', voor horeca, categorie 3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', voor horeca tot en met categorie 3;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- e. erven en verhardingen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de planverbeelding een maximum bebouwingspercentage is opgenomen;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning(en);
- b. het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, waaronder ook overkappingen bedraagt maximaal 60 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping, van maximaal 20m², per bouwperceel gerealiseerd mag worden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid', tevens voor:
 - 1. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. detailhandel, ondergeschikt aan de activiteiten onder a en b.;
 - 4. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de bovengenoemde functies;
- c. erven en verhardingen
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- b. Ieder bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd, tenzij de omvang van het bouwvlak meer bedraagt dan 60% van het bouwperceel, in welk geval niet meer mag worden bebouwd dan de omvang van dat bouwvlak.
- c. Nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning(en);
- b. het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, waaronder ook overkappingen bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2. De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3. De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4. Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

14.2.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de verdieping van de gebouwen voor kantoren, met uitzondering van bestaand gebruik van de verdieping voor kantoren

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functie;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne', een brandweerkazerne;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – galerie', een galerie
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint', volkstuinten;

met daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de bedrijfswoning dient inpandig te zijn.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Overkappingen zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - 3. de overkapping dient gebouwd te worden achter de voorgevellijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. voorzieningen ten behoeve van sportdoeleinden zoals clubgebouw, kantine en kleedkamers;
- c. horeca als aan de bestemming ondergeschikte functie;

met daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheiding voor de voorgevelijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. verhardingen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Het bovenstaande is niet van toepassing ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn 5 bijbehorende bouwwerken bij op de aangrenzende percelen gelegen hoofdgebouwen, met een oppervlakte van maximaal 6 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter, toegestaan;
- c. het bovenstaande is niet van toepassing ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Ter plaatse van deze bouwaanduiding zijn bijbehorende bouwwerken bij op de aangrenzende percelen gelegen hoofdgebouwen, met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, toegestaan.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor de voorgevellijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings bedraagt 2 meter;

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- standplaats', een standplaats;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', evenemententerrein voor terugkerende, langdurige evenementen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras', een terras ten behoeve van een horecavestiging;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - terras-markt', een terras ten behoeve van een horecavestiging, waarbij de volgende regeling geldt:
 1. terrassen mogen alleen geplaatst worden ten behoeve van een aangrenzende horecagelegenheid;
 2. terrasafscheidingsen zijn niet toegestaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', voor horeca van categorie 1;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeld', een standbeeld;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - luifel; een luifel;
- i. voet- en fietspaden;
- j. voorzieningen voor verkeer met een doorgaand karakter;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. oeververbindingen (bruggen).

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt 5 meter;
- c. de maximum oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 20m²;
- d. het genoemde onder a. en c. is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Ter plaatse is een gebouw ten behoeve van horeca-activiteiten uit categorie 1 toegestaan met een maximum oppervlakte van 25 m².

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 12 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van een beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeld' bedraagt 6,5 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van een luifel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel' bedraagt 4 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De gronden binnen de aanduiding evenemententerrein mogen gebruikt worden voor het houden van evenementen. Het aantal evenementen met een (boven)regionale betekenis en/of van overwegend lokaal belang mag per jaar niet meer bedragen dan 25, met dien verstande dat met betrekking tot de plaats, het aantal bezoekers, het aantal en het soort evenementen geldt dat:
1. op de Markt:
 - voor evenementen met (boven)regionale betekenis en van overwegend lokaal belang maximaal 7.500 bezoekers per evenement zijn toegestaan;
 - maximaal 9 evenementen met (boven)regionale betekenis zijn toegestaan, waarvan ten hoogste 2 evenementen ieder voor de duur van ten hoogste 8 dagen en de overige evenementen ieder voor de duur van ten hoogste 4 dagen;
 - maximaal 3 evenementen van overwegend lokaal belang zijn toegestaan, waarvan ten hoogste 2 evenementen ieder voor de duur van ten hoogste 8 dagen en de overige evenementen ieder voor de duur van ten hoogste 3 dagen;
 - evenementen op wijk- en buurtniveau ieder voor de duur van ten hoogste 1 dag zijn toegestaan;
 2. achter de Schattelijn:
 - voor evenementen met (boven)regionale betekenis en van overwegend lokaal belang maximaal 500 bezoekers per evenement zijn toegestaan;
 - maximaal 6 evenementen met (boven)regionale betekenis zijn toegestaan, ieder voor de duur van 3 dagen;
 - maximaal 5 lokale evenementen van overwegend lokaal belang zijn toegestaan, waarvan ten hoogste 2 evenementen ieder voor de duur van 8 dagen en de overige evenementen ieder voor de duur van ten hoogste 3 dagen;
 - evenementen op wijk- en buurtniveau ieder voor de duur van ten hoogste 1 dag.
- De voor het opbouwen en afbreken van een evenement benodigde tijd is in het onder 1 en 2, voor het betreffende soort evenement, genoemde maximumaantal dagen inbegrepen.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. bruggen, duikers en gelijksoortige wateroverbruggende voorzieningen;
- c. beheer en onderhoud van de watergang;
- d. behoud, bescherming en ontwikkeling van ecologische waarden;
- e. natuurwaarden;
- f. extensief (dag)recreatief medegebruik;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 5 m bedraagt.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', gestapelde woningen (al dan niet met zorgcomponent), op de begane grond een grand café van maximaal 100 m², fysio en fitnessruimte, dagbestedingsfaciliteiten, een aan de woningen gerelateerd internetcafé en aan de woningen gerelateerde winkelvoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', een beeldbepalend pand;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bedrijven van milieucategorie 1 en 2;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde woningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee aaneengebouwde woningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'garage', tevens garageboxen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens medisch-sociale functies;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – escaperoom' tevens een escaperoom;
- l. aan-huis-verbonden beroepen;
- m. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trap', uitsluitend een trap;

met daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- r. ontsluitingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', mag het volledige bouwvlak worden bebouwd en geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, dan wel het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

- f. de goot- en bouwhoogte dienen, waar dat op de verbeelding is aangegeven, minimaal de aangegeven hoogte te bedragen.

20.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van de woning(en);
- b. het maximaal gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen bedraagt 100 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is bovenop het genoemde onder b nog eens 130 m² extra aan bijgebouwen toegestaan;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de woning, in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerd bijbehorend bouwwerk;
- b. de beroepsuitoefening vindt plaats door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. de uitoefening van dit beroep vindt niet plaats in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- e. de uitoefening van dit beroep geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en/of leidt tot een onevenredige parkeerdruk;
- f. er zijn geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

20.3.2 Cultuurhistorische waarden

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en vervanging van een gasleiding. Eén en ander conform de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in 17.1.2.

21.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 21.1.1:

a gasleidingen

Voor gasleidingen gelden de volgende regels:

1. de druk van de leidingen mag niet meer dan 100 bar bedragen;
2. de diameter van de leiding mag niet meer bedragen dan 30 inch;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de diameter van de leiding naar de Amercentrale voorbij het afsluiterstation, niet meer bedragen dan 16 inch;
4. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de diameter van de leiding naar de Dongecentrale voorbij het afsluiterstation, niet meer bedragen dan 8 inch.

21.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de leidingen als bedoeld in 21.1.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2, teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen en vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

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

21.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven en egaliseren van de bodem;
- b. het in de grond brengen van voorwerpen;
- c. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- d. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en ophoging;
- f. het opslaan van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- g. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk.

21.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 21.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale beheer en/of onderhoud van de leidingen;
- d. welke betreffen de aanleg van leidingen.

21.4.3 Toetsing omgevingsvergunning

De onder 21.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voor zover geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan en er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.

21.4.4 Advies beheerder

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 21.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de functie van de leiding, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding en uitsluitend in het bestaande type met de bestaande hoeveelheid KV's;

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de maximale hoogte van hoogspanningsmasten 35 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning af laten wijken van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat binnen de beschermingszone bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- 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.

22.4.2 Voorwaarden

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

22.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 22.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. werken/ werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden 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.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de beschermingszone van een rioolwatertransportleiding en ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' mede bestemd voor een ondergrondse rioolwatertransportleiding.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

23.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

23.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.2 en toestaan dat met de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf gehoord de beheerder van de betreffende leiding.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- 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 0,3 m;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

23.4.2 Voorwaarden

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

23.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 23.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 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.

24.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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 het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

24.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) 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.

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 danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het herbestraten met (half-)verhardingen betreffen;
- d. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in 24.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden 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 het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 25.3.1 en 25.3.2 vooraf in acht is genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 25.3.1 en 25.3.2 vooraf in acht is genomen.

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

25.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld, zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden.

25.3.2 Toelaatbaarheid

- a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 25.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch rapport van een archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

25.3.3 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 25.3.1 geldt niet, indien:

- a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld;
- b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 50 m² beslaat dit tenzij sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld en waarbij het deel van de bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;
- c. de werken of werkzaamheden:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
- f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld en voor een oppervlakte van meer dan 50 m² en waarbij evenmin sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 60 cm onder het maaiveld, waarbij het deel van de extra bodemverstoring dat dieper is gesitueerd dan 60 cm onder het maaiveld meer dan 10 m³ beslaat;
- h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.6 lid 1 onder a) het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. Het gaat hier om hoge archeologische (verwachtings)waarden.

26.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 26.3.1 en 26.3.2 vooraf in acht is genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 26.3.1 en 26.3.2 vooraf in acht is genomen.

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

26.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld, zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden.

26.3.2 Toelaatbaarheid

- a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 26.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch rapport van een archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

26.3.3 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 26.3.1 geldt niet, indien:

- a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m² beslaat;
- c. de werken of werkzaamheden:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
- f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld en voor een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.6 lid 1 onder a) het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden. Het gaat hier om hoge archeologische (verwachtings)waarden.

27.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 27.3.1 en 27.3.2 vooraf in acht is genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 27.3.1 en 27.3.2 vooraf in acht is genomen.

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

27.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld, zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting en bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden.

27.3.2 Toelaatbaarheid

- a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 27.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch rapport van een archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
 4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

27.3.3 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 27.3.1 geldt niet, indien:

- a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
- b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m² beslaat;
- c. de werken of werkzaamheden:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
- f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld en voor een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.6 lid 1 onder a) het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermd stadsgezicht en daarmee voor het behoud, het herstel en de versterking van het karakter van de historische kom van de stad Geertruidenberg die tot uitdrukking komt in de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van de gevelwanden en de openbare ruimte.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Op de gronden mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits het beschermd stadsgezicht en het cultuurhistorisch evenwicht daarin daarmee niet worden aangetast.

Hierbij gelden de volgende aanvullende regels

a Gevels

Voor voorgevels en kopgevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² en die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, mogen niet anders dan in verweerbare materialen zoals baksteen, pleisterwerk, hout en natuursteen worden uitgevoerd.

b Daken

a. met betrekking tot ingevolge het plan toegestane gebouwen op de gronden die zijn gelegen binnen de begrenzing van de, in bijlage 4 bij de planregels opgenomen, kappenkaart dienen de op die kaart aangegeven aanwijzingen met betrekking tot dakvorm, daktype en nokrichting in acht te worden genomen

b. de hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een schuine kap waarvan de hellingshoek ten minste 35 graden en ten hoogste 65 graden bedraagt;

c. indien de aanbouwen en bijgebouwen worden afgedekt met een schuine kap dient de hellingshoek ten minste 35 graden en ten hoogste 65 graden te bedragen

d. De schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen die een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² moeten worden afgedekt met gegolfde gebakken pannen of met leien.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 28.2 indien en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht.

28.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de toepassing van materialen als bedoeld onder 28.2 hun structuren, textuur en hun kleuren, teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het

- beschermd stadsgezicht;
- b. de kapvorm en nokrichting van daken.
- Alvorens omtrent het stellen van nadere eisen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

28.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

28.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de onder 28.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het slopen van gebouwen of delen van gebouwen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen en/of slopen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is;
- b. het bestraten en verharden van de gronden met de bestemming 'Groen' voorzover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- c. het geheel of gedeeltelijk vergraven of dempen van waterlopen, alsmede verwijderen of aanbrengen van kademuren, beschoeiingen of meerpalen;
- d. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur op gronden met de bestemming 'Groen';
- e. het bebossen of aanbrengen van houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid, voorzover dit is gelegen op gronden met de bestemming 'Groen'.

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen in 28.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden, noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- b. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning voor werken of werkzaamheden;
- c. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

28.4.3 Toelaatbaarheid

De vergunning wordt slechts verleend indien, mede gelet op de te hanteren materialen, geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en de werken en werkzaamheden de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet worden verkleind.

Alvorens omtrent het verlenen vergunning voor werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 29 Waarde - Groeiplaats monumentale bomen

29.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Groeiplaats monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) in de vigerende bestemmingsplannen, mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen;

29.2 Bouwregels

29.2.1 Bouwen volgens de dubbelbestemming

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - groeiplaats monumentale bomen' zijn op basis van deze bestemming de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding, bescherming of herstel van de aanwezige monumentale bomen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

29.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Groeiplaats Monumentale bomen' toegestaan, mits:

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen negatieve invloed hebben op de aanwezige monumentale bomen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
- c. er advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden. Voordat advies wordt ingewonnen, dient inzichtelijk te zijn gemaakt wat de kroonprojectie en het worteldek van de betreffende bo(o)m(en) is.

29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

29.3.1 Verbod

Het is verboden binnen de onder 29.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het leggen van drainagebuizen;
- c. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het snoeien, vellen of rooien van bomen.

29.3.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals opgenomen in lid 29.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden, noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen;
- b. werken en/of werkzaamheden die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning voor werken of werkzaamheden;
- c. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.

29.3.3 Toelaatbaarheid

De vergunning wordt slechts verleend indien de werken en werkzaamheden de monumentale waarde van de gronden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarde niet wordt verkleind. Dit wordt beoordeeld op basis van een ingewonnen advies bij een ter zake deskundige, waarbij wordt beoordeeld of door de voorgenomen activiteiten het belang van de instandhouding, de bescherming en het herstel van de monumentale bomen niet onevenredig schaden. Daarbij dient inzichtelijk te zijn gemaakt wat de kroonprojectie en het worteldek van de betreffende bo(o)m(en) is.

Artikel 30 Waterstaat - Beschermingszone

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de waterkerende functie van de aangrenzende waterkering.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 30.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

30.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Beschermingszone zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- b. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

30.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

30.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het behoud van de waterstaatsfunctie is gewaarborgd.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

31.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in 31.1 gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nodig voor het behoud en onderhoud van de waterkering,

31.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 31.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming;
- b. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkeringbeheerder.

31.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

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

31.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het ontginnen, het bodem verlagen, het afgraven, het ophogen en/of het egaliseren;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoekingen naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
- h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;

- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
- j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;
- k. het aanleggen van leidingen of het werken met overdruk van meer dan 10 bar.

31.5.2 Voorwaarden

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de het waterschap;
- c. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

31.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 31.5.1 is niet van toepassing voor:

- a. werken/ werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen;
- e. behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.
- f. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 32 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 33 Algemene bouwregels

33.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, diepte, dakhelling en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

34.1 Algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van aanwezige legale minicampings.

Artikel 35 Algemene aanduidingsregels

35.1 Geluidzone - industrie Gasthuiswaard

35.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de Gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie Gasthuiswaard' geldt, dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde bedrijventerrein thuiswaard.

35.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

35.2 Geluidzone - industrie Weststad 3

35.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de Gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie Weststad 3' geldt, dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde bedrijventerrein Weststad 3 (gemeente Oosterhout).

35.2.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.2.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

35.3 Geluidzone - industrie Nederlof

35.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de Gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie Nederlof' geldt, dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde bedrijventerrein Scheepswerf Nederlof.

35.3.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.3.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

35.4 Geluidzone - industrie Ruitenbergh

35.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie Ruitenbergh' geldt, dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde bedrijventerrein Scheepswerf Ruitenbergh.

35.4.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.4.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

35.5 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5 % mag worden beperkt. Voor de bepaling van de toegestane bouwhoogtes gelden de volgende regels:

- a. tot een afstand van 100 m van de molen, verloopt de hoogteligging van de molenbiotoop horizontaal hetgeen inhoudt dat de bouwhoogte nieuwe bouwwerken, die in dit deel van de molenbiotoop worden gebouwd, niet meer mag bedragen dan 8 m, uitgaande van de stellinghoogte van de molen van 8 m.
- b. Op meer dan 100 m afstand van de molen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' geldt voor het verloop van de hoogteligging van de molenbiotoop de 1:50 regel hetgeen inhoudt dat in dit deel van de molenbiotoop bouwwerken zijn toegelaten met een bouwhoogte van niet meer dan 1/50e van de afstand, gemeten tussen het bouwwerk en de molen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:
 1. Het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
 2. Het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit bestaande bouwwerken;
 - het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd;
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.

35.6 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding Wetgevingszone - wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming Wonen en Verkeer en het bouwvlak aan te passen/ een bouwvlak toe te voegen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 8, met dien verstande dat ten minste 4 woningen starterswoningen zijn;
- b. de goothoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de woningen niet meer bedraagt dan 9 m;
- d. de wijziging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- e. de wijziging inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- h. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven;
- i. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vleermuisonderzoek inzicht in de aanwezigheid van vleermuizen en eventuele benodigde mitigerende maatregelen dient te zijn gegeven;
- j. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bebouwingsregels van de artikelen in hoofdstuk 2, voor wat betreft:
 1. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens;
 2. de afstand van (een onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de voorgevellijn;voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- f. de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak mag bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 38 Overige regels

38.1 Parkeerregels

38.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

38.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

38.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

38.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

38.2 Gebruiksregels

38.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 38.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeren doen we zo!".

38.2.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.2.1. Het college neemt hierbij, conform de beleidsregels "Parkeren doen we zo!", in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

38.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 39 Overgangsrecht

39.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a 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.

39.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 40 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ' Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg'.

Periodieke planherziening 2018 Geertruidenberg

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2 Staat van inrichtingen	15
Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Kerklaan 19	30
Bijlage 4 Kappenkaart kom Geertruidenberg	37

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
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		
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		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
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		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
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		5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	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 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	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		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkprodukten 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 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
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		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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		
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		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 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		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
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		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
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	-											
19	15		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		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN 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	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
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	
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		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
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		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 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		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
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 kopieerinstallaties	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-/STEENKOOLVERWERK. 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										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
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 productenfabrieken	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	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
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 GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
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
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2661.1	23611	1	- zonder persen, trillatels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
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 producten 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 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	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	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
272	245	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:										
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:										
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:										
2751, 2752	2451, 2452	0	Ijzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:										
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
			Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311												
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B1											
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreiden van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
			- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
			- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	9											
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
			Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2											
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
			Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	B											
29	27, 28, 33	-											
			VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-											
			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
			VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
31	26, 27, 33	-											
			Elektromotoren- en generatorfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
311	271, 331												
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		
314	273		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
			VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
32	26, 33	-											
			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331												
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
			VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	-											
			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	A											
34	29	-											
			VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
34	29												
			Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	0											
			- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
3420.1	29201	1											
			Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202												
			Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	-	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
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		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
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	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	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		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
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										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	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, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
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	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
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		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
71	77	-											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmtwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
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		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
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-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	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	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	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	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:										
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L

Bijlage 2 Staat van inrichtingen

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-											
0111, 0113	011, 012, 013	-											
0112	011, 012, 013, 016	0	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	1	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	2	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	3	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	4	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	5	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	L	
0112	0163	6	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011	7	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0121	0141, 0142		100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0122	0143, 0145	0											
0122	0143	1	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0122	0145	2	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0124	0147	0											
0124	0147	4	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1			
0125	0149	0											
0125	0149	2	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	3	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0125	0149	4	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	5	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	0149	6	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
0130	0150		100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
014	016	0											
014	016	1	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-											
02	02	-											
020	021, 022, 024		10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-											
05	03	-											
0501.1	0311		100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	08	-											
10	08	- TURF-WINNING											
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 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	101	5 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	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	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	102	0 Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	5 - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	102	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	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 m²	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 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	1052	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	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			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	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 Koffiebrandenrijen 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	-											
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	Textielverdelingsbedrijven	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	-											
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	-											
19	15	- 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		-											
20	16	- 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	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	- 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		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
203, 204, 205	162	0	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	162	1	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-											
21	17	-											
2112	1712	0											
2112	1712	1	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
212	172		30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
2121.2	17212	0											
2121.2	17212	1	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
22	58	-											
22	58	-											
221	581		0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2221	1811		30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L	
2222	1812		30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
2222.6	18129		10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813		30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814		30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182		0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-											
23	19	-											
2320.2	19202	A	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L	
24	20												
24	20	-											
2442	2120	0											
2442	2120	1	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
2442	2120	2	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2462	2052	0											
2462	2052	1	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L	
2464	205902		50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L	
2466	205903	A	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B		
25	22	-											
25	22	-											
2512	221102	0											
2512	221102	1	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
2513	2219		100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	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 GIPSPRODUCTEN											
261	231	0 Glasfabrieken:											
261	231	1 - glas en glasproducten, 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 Aardewerfabrieken:											
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 producten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	100	3.2		2 G	2		
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100	D		1 G	2		
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1		1 G	1		
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	D		1 G	2		
2682	2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D		2 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	- VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN 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 m2	30	30	50	10	50	3.1		1 G	1		
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirsteenfabrieken:											
284	255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D		2 G	2	B	
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	D		1 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE		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 AUTOS, 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 Autoplaatwerkertijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B Autobekledertijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C Autospuittinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205	Autowasserertijen	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 Benzineservisestations:										
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 akkerbouwprodukten en veevoerders	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, zuivelprodukten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			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 drogistijen	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-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorde en congressentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecetra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jissalons 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		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
74	63, 69m ⁷¹ , 73, 74, 77, 78, 80m ⁸²	A	0	0	10	0	10 D	1	1	2 P	1		
747	812		50	10	30	30	50 D	3.1	3.1	1 P	1	1	B
7481.3	74203		10	0	30 C	10	30	2	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		0	0	10	0	10	1	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-											
75	84	A	0	0	10	0	10	1	1	2 P	1		
7525	8425		0	0	50 C	0	50	3.1	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85												
801, 802	852, 8531		0	0	30	0	30	2	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		10	0	30	10	30 D	2	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-											
8511	8610	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1	1 P	1		
853	871	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	2	1 P	1		
853	8891	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-											
9001	3700	A0 RWZI's en gervenwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	2	1 P	1		
9002.1	381	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	3.1	1 G	2	L	
9002.2	382	A5 - oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A7 - verwerking fotochemisch en galvanisch	10	10	30	30 R	30	2	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0 Composterbedrijven:											
9002.2	382	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	3.2	2 G	2	B	
91	94	-											
91	94	-											
9111	941, 942	DIVERSE ORGANISATIES											
9131	9491	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1	1 P	1		
9133.1	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2	2 P	1		
	94991	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9133.1	94991	B	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-										
92	59	-										
921, 922	591, 592, 601, 602		0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041	Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0 Zwembaden:										
926	931	1 - overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	A Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	E Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0 Schietinrichtingen:										
926	931	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	A Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-										
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B Tapjreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1	L	
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	Begrafenisondernemingen:	0			0	10					

tupe bedrijf

niet toegestaan

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303		1	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303		2		0	10	0	10	1	2 P	1		
9303		3	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305		A	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305		B	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Kerklaan 19

Kwaliteitsverbetering perceel Kerklaan 19 Raamsdonksveer

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant dient op grond van de Verordening Ruimte de initiatiefnemer te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening Ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop kwaliteitsverbetering kan worden doorgevoerd. Voor de regio West-Brabant kan dit worden uitgevoerd door middel van:

- landschappelijke inpassing van gebouwen en bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering EHS en EVZ's

Voor de berekening van de bijdrage kwaliteitsverbetering landschap wordt de bestemmingswinst berekend (het verschil van de waarde van het bouwvlak in de nieuwe gewenste situatie en de waarde van het bouwvlak in de oude/bestaande situatie. Daarvan neem je een percentage van 20% als verplichte bijdrage kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt de nieuwe situatie als uitgangspunt genomen, te weten de bestemming Gemengde Doeleinden. Deze wordt vergeleken met de situatie in het vorige bestemmingsplan waar nog grotendeels sprake was van een agrarisch bouwvlak.

Het totale plangebied is onderverdeeld in 6 verschillende deelgebieden (A t/m F) ivm de verschillende oude en nieuwe bestemmingen (zie bijlage met deelgebieden)

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Omschrijving	m2	€	€	€
Bestaande situatie per deelgebied				
A: agrarisch bouwvlak	2485	25		62125
B: agrarisch onbebouwd	670	6		4020
C: agrarisch onbebouwd	470	6		2820
D: agrarisch bouwvlak	400	25		10000
E: agrarisch onbebouwd	355	6		2130
totaal	4380			81095
Nieuwe situatie per deelgebied				
A: gemengd bebouwd	2485	75		186375
B: gemengd bebouwd	670	75		50250
C: gemengd onbebouwd	470	12,5		5875
D: gemengd onbebouwd	400	12,5		5000
E: gemengd bebouwd	355	75		26625
totaal	4380			274125
Waardestijging (verschil nieuw - bestaand)				193030
Te investeren in ruimtelijke kwaliteit (20% van waardestijging)				38606

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 14 OKT. 2015



15.0064402

Toelichting invulling kwaliteitsverbetering Kerklaan 19

Met onderstaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering. In de aanvullende berekening is dit nader uitgewerkt.

- a. landschappelijke inpassing van gebouwen en bestemmingsvlakken;
 - aanleg van landschappelijke inpassing op perceel tussen A27 en nieuw bouwvlak.
 - aanleg van landschappelijke inpassing op en rond parkeerplaats.
 - aanleg van landschappelijke inpassing rond horeca "de Stek"
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
 - aanleg amfibiepoel
 - herstel slagenlandschap
 - aanleg struweel
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
 - oprichting van Vlaamse Schuur met toepassing van historische bouwmaterialen en originele gebinten uit 1700.
- e. sloop van gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
 - sloop van verpauperde oude schuur
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
 - verkleinen van oorspronkelijk agrarisch bouwvlak

Met de bouw van de Vlaamse schuur en daaraan voorafgaande sloop van de vervallen oude schuur is er bouwkundig een enorme verbetering doorgevoerd. De beeldkwaliteit in het straatbeeld is uiteraard eveneens enorm verbeterd.

Hemelwater wordt van de Vlaamse schuur rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd. Het schone hemelwater komt niet in de riolering terecht.

Berekening kwaliteitverbetering

<u>Agrarisch perceel tussen A27 en nieuw bouwvlak</u>	eenheid	aantal	€/aantal	sub	totalen
Aanleg					
Amfibiepoel (400 m2)	m3	800	5,4	4320	
Herstel slagenlandschap knotwilgen (50 meter)	stuks	10	10,88	108,8	
Wilgen langs A27 (85 meter)	stuks	17	10,88	184,96	
Solitaire notenbomen	stuks	3	60,62	181,86	
Boomkorf en beschermgaas type schaap	stuks	30	19,28	578,4	
Struweel langs Kerklaan (L1A)	are	1	116	116	
Grondbewerking/afgraven	uren	20	50	1000	
Aanplant	uren	16	35	560	
					7050
Onderhoud					
Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	5600
Waardevermindering					
Amfibiepoel	m2	400	5,5	2200	
Herstel slagenlandschap knotwilgen (50 meter)	m2	150	5,5	825	
Wilgen langs A27 (85 meter)	m2	130	5,5	715	
Solitaire notenboom	m2	30	5,5	165	
Struweel langs Kerklaan	m2	150	5,5	825	
					4730

Op en rond parkeerplaats

Aanleg

Wilgen (55 meter)	stuks	17	10,88	184,96	
Struweel	are	0,5	116	58	
Infiltratiegreppel (35 meter)	m3	55	5,4	297	540

Onderhoud

Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	5600

Rondom horeca "de Stek"

Aanleg

Beukenhaag (80 m) (L7)	stuks	400	1,58	632	
Lindebomen (L8C2)	stuks	15	60,62	909,3	
Kastanjeboom (L8C2)	stuks	1	60,62	60,62	
Hoogstamfruit (L10A)	stuks	4	60,62	242,48	1844

Onderhoud

Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	6160

Bouwkundige zaken "de Stek"

Sloop verpauperde gebouwen (m2)	m2	300	25	7500	
Infiltratievoorziening hemelwater rond "de Stek"	m	56	20	1120	8620

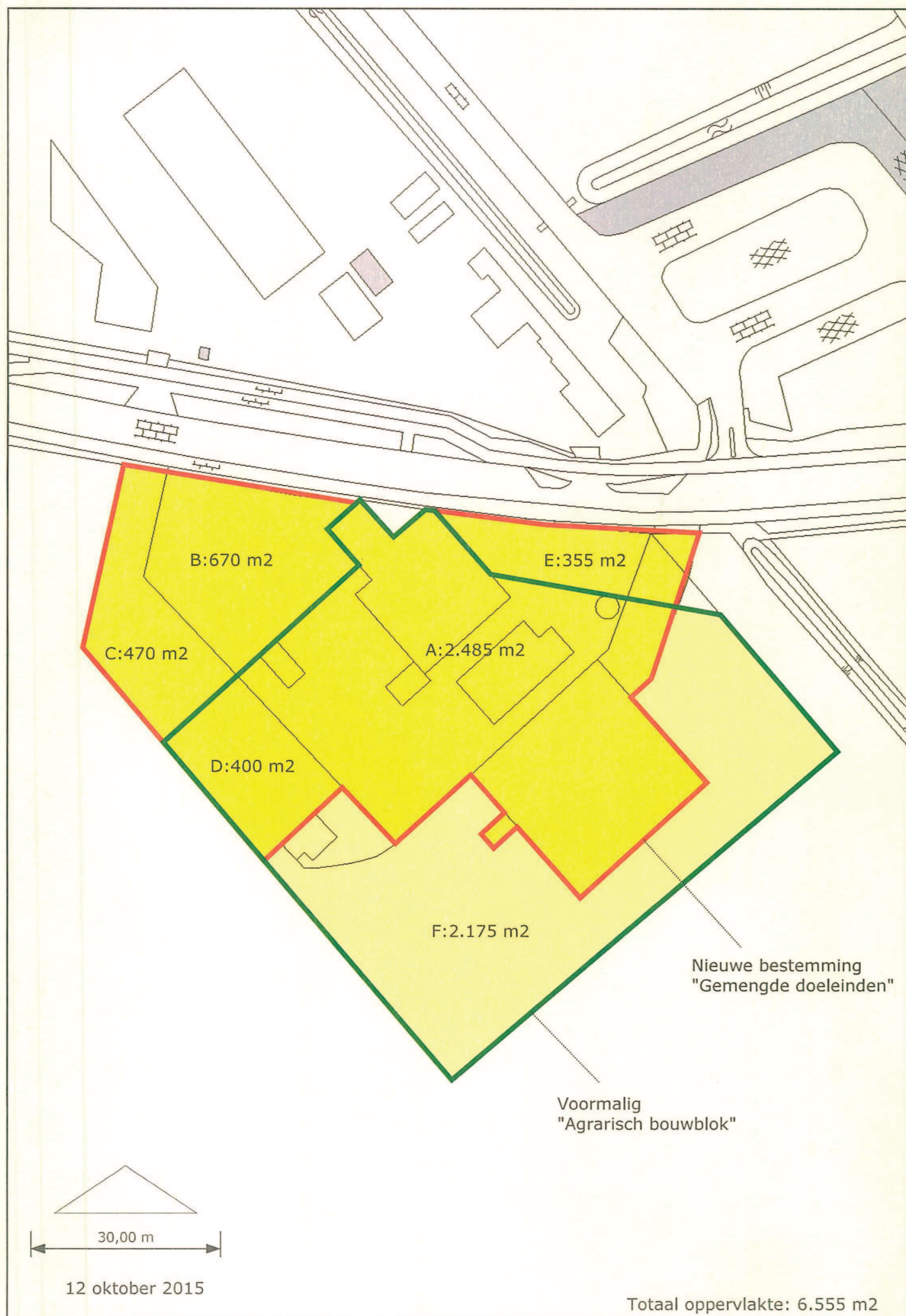
Waardevermindering bestaand bouwblok

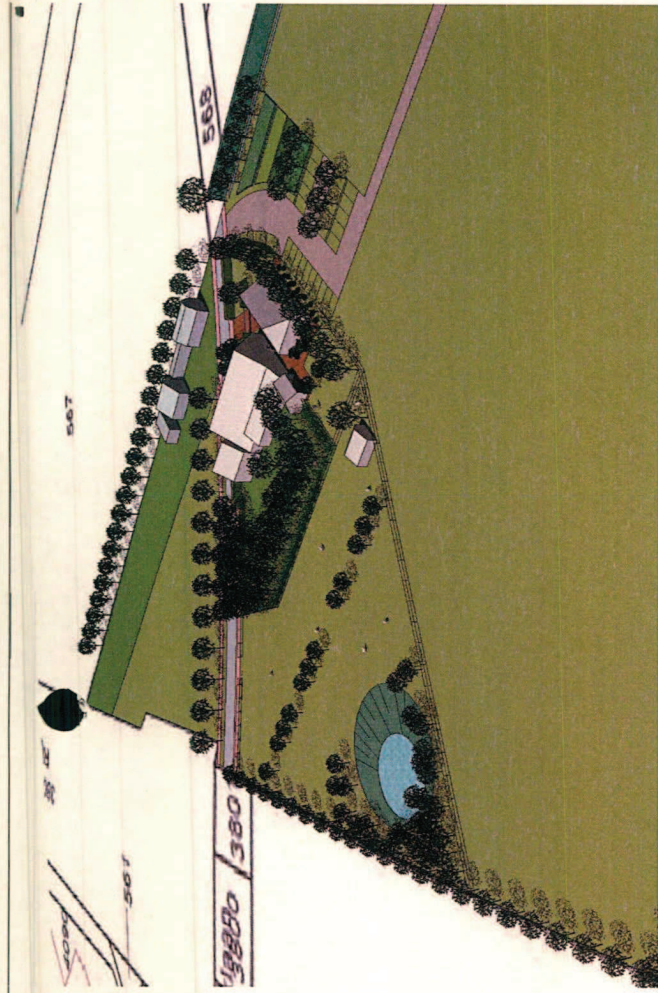
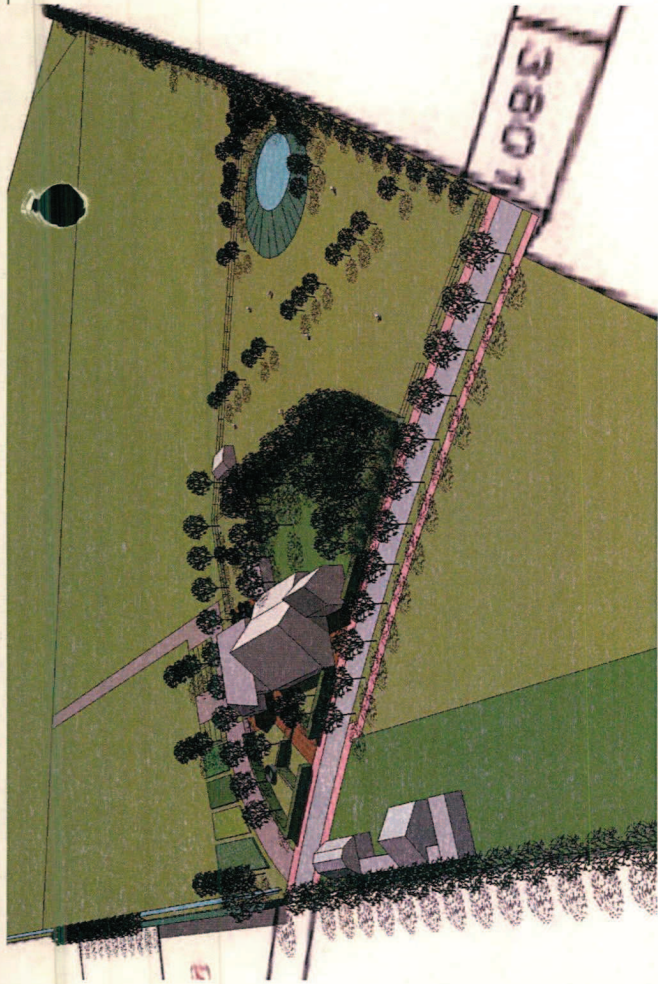
deelgebied F van agrarisch bouwvlak naar agrarisch cultuurland	m2	2175	19		41325
--	----	------	----	--	-------

Totale investering op kwaliteitswinst

81469

Conclusie: met de investering van €81.469,- wordt voldaan aan de gevraagde kwaliteitsverbetering van €38.606,-





De Stek (Raamsdonksveer)
Landschappelijke inpassing Kerklaan 19

Bijlage 4 Kappenkaartkom Geertruidenberg

