Bestemmingsplan Heideweg ongenummerd Waardenburg

Gemeente Neerijnen

Voorontwerp

BRO

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Heideweg ongenummerd Waardenburg

Gemeente Neerijnen

Voorontwerp

Rapportnummer:	211x06751.066531_1
IMRO_idn:	NL.IMRO.0304.BPbgbheidewegong-1402
Datum:	11 juli 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Van Kessel architectuur en management De heer R. Noordijk
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Grietje Pepping, Wanda Blommensteijn
Concept:	6 september 2013 / 25 november 2013 / 7 januari 2014
Voorontwerp:	maart 2014, april 2014, 11 april 2014
Vaststelling:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Leeswijzer 5

2. PLANOPZET **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Gebiedsprofiel 7
2.3 Projectprofiel 7
2.4 Vigerend bestemmingsplan 11
2.5 Landschappelijke verantwoording en kwaliteitsverbetering 12

3. JURIDISCHE PLANOPZET **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 Systematiek 13
3.2.1 Inleidende regels 13
3.2.2 Bestemmingsregels 14
3.2.3 Algemene regels 15
3.2.4 Overgangs- en slotregels 15

4. BELEIDSKADER **17**
4.1 Inleiding 17
4.2 Rijksbeleid 17
4.3 Provinciaal beleid 19
4.4 Gemeentelijk beleid 25

5. MILIEUASPECTEN **27**
5.1 Inleiding 27
5.2 Bedrijven en milieuzonering 27
5.3 Geurhinder 28
5.4 Bodem 30
5.5 Water 30
5.6 Geluid 32
5.7 Verkeer en parkeren 36
5.8 Luchtkwaliteit 37

5.9 Kabels en leidingen 39
5.10 Externe veiligheid 39

6. WAARDEN 43
6.1 Inleiding 43
6.2 Archeologie 43
6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde 45
6.4 Flora- en fauna 45

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 47

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 49
8.1 Inspraak 49
8.2 Overleg 49
8.3 Vaststellingsprocedure 49
8.4 Beroep 50

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING
Bijlage 1: Advies SAAB
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
Bijlage 3: Quickscan geurhinder
Bijlage 4: Bodemonderzoek
Bijlage 5: Watertoets
Bijlage 6: Positief advies waterschap
Bijlage 7: Vergunningverlening waterschap
Bijlage 8: Quickscan geluid
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek
Bijlage 10: Verkeersberekening
Bijlage 11: Flora en faunaonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie Hol heeft sinds 2005 een buxuskwekerij aan de Heideweg in Waardenburg ter grootte van 7 hectare. Op deze locatie is alleen sprake van gronden die in gebruik zijn als buxuskwekerij. Er zijn geen gebouwen of kassen aanwezig. De kwekerij was onderdeel van Hoveniersbedrijf Hol BV en vormde één van de drie zelfstandige bedrijfsactiviteiten binnen het bedrijf. Ondertussen is het hoveniersgedeelte afgesplitst en als zelfstandig bedrijf verder gegaan. Zoon Lennart Hol is eigenaar en bedrijfsleider van de buxuskwekerij. Ten behoeve van en goede bedrijfsvoering is het noodzakelijk om een bedrijfsgebouw op te richten. Het bedrijfsgebouw wordt gebruikt als machineberging en voor werkzaamheden, zoals oppotten van planten. Naast het bedrijfsgebouw is de ondernemer voornemens om een bedrijfswoning op te richten ter plaatse van de Heideweg ongenummerd.

In de huidige situatie is de realisatie van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning niet mogelijk vanwege het ontbreken van een agrarisch bouw- of bestemmingskavel. Om dit initiatief te kunnen realiseren is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen en de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de Heideweg, ten noorden van de kern Waardenburg, gelegen. Het plangebied ligt centraal in de gemeente Neerijnen. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie X, perceelnummers 335 en 1255.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de rechten van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes, welke in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van resultaten van inspraak en vooroverleg. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de realisatie van een agrarisch bouwvlak aan de Heideweg ongenummerd te Waardenburg, gemeente Neerijnen. Kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie X, perceelnummers 335 en 1255.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt centraal in de gemeente Neerijnen, ten noorden van de kern Waardenburg. Op circa 200 meter ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A2. Deze Rijksweg doorsnijdt de gemeente en vormt een belangrijke verkeersader in Nederland. De kern Waardenburg bestaat grofweg uit twee delen; het westelijk deel, dat voornamelijk uit bedrijventerrein bestaat, en het oostelijk deel, wat met name uit woningen en voorzieningen bestaat. Het gebied rondom de kern Waardenburg bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. In dit gebied zijn redelijk veel fruitboomteeltbedrijven en kwekerijen gelegen. Zoals beschreven, ligt het plangebied ten noorden van de kern Waardenburg, vlakbij de sportvelden. Het plangebied ligt in agrarische omgeving. In de directe omgeving is sprake van glastuinbouw en veehouderijbedrijven. Het plangebied wordt ontsloten door de Heideweg, welke van de kern Waardenburg naar het wegvak De Lage Paarden loopt.

2.3 Projectprofiel

De buxuskwekerij heeft een oppervlakte van 7 hectare en is in zijn geheel gelegen aan de Heideweg te Waardenburg. Het betreffen onbebouwde percelen, waar uitsluitend het kweken van buxusplanten plaatsvindt.
Om de buxuskwekerij te optimaliseren is het noodzakelijk om het oppotten en verplanten binnen te laten plaatsvinden. Tevens zijn machines noodzakelijk om de bedrijfsvoering in goede banen te leiden. In de huidige situatie vinden deze zaken plaats op de bedrijfslocatie aan de Bredestraat 2 te Meteren. Vanwege de afstand (4 kilometer hemelsbreed) zorgt dit voor ongewenste situaties en inefficiëntie. Omdat er een tekort aan ruimte is, zijn de bedrijfstakken afhankelijk van elkaar. Wanneer het oppotten op de locatie Bredestraat 2 te Meteren plaatsvindt, betekent dit dat ander materiaal op een andere plek opgeslagen moet worden, of dat werkzaamheden moeten wachten op elkaar. In de huidige situatie betekent dit ook dat materiaal van de buxuskwekerij buiten (op locatie) staat opgeslagen.

Dit gegeven komt niet ten goede aan de levensduur van het materiaal. Kortweg, hier is sprake van een ongewenste situatie, die de familie Hol wil oplossen.

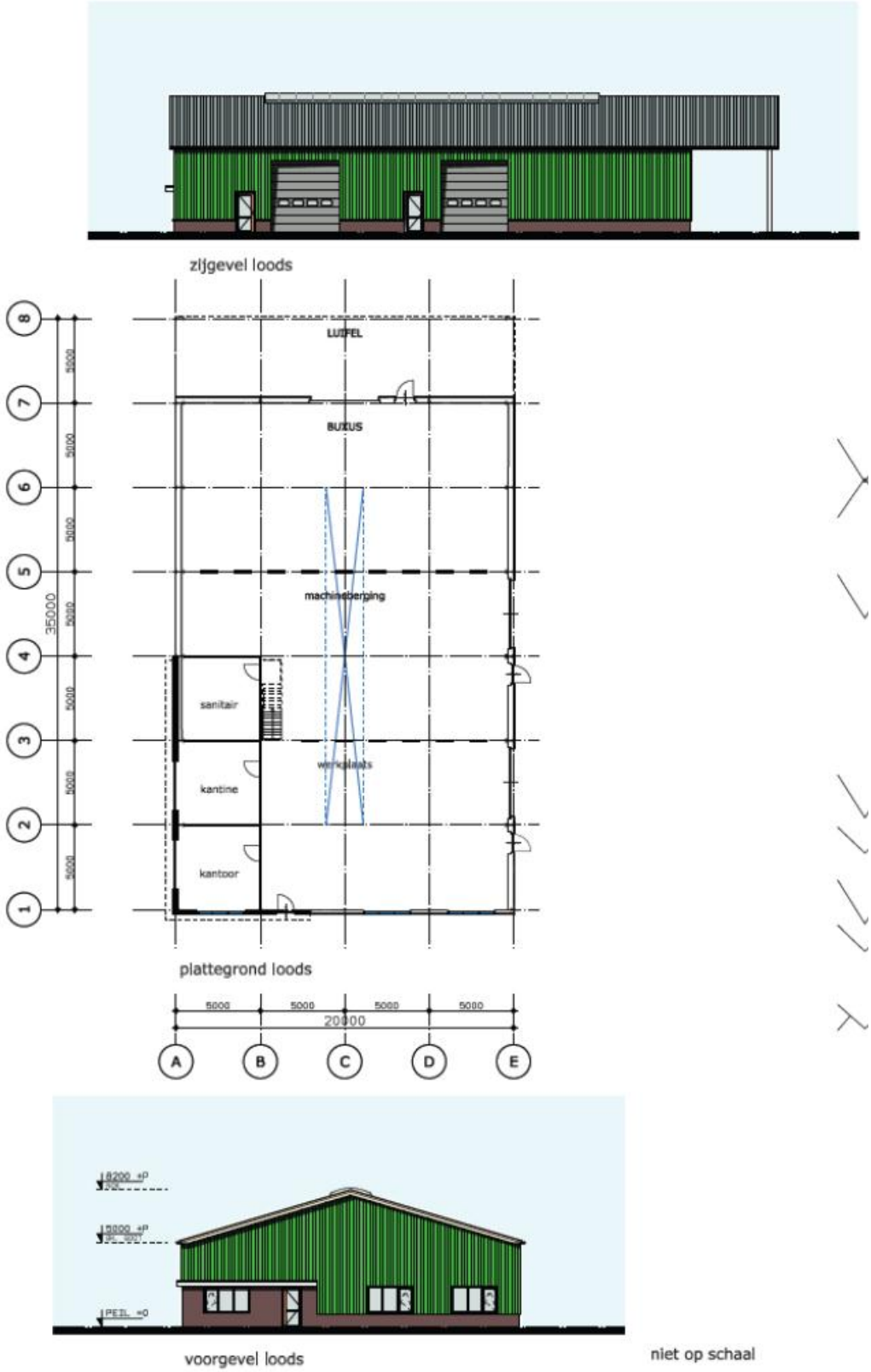
Toekomstige situatie
Om het bedrijf volwaardig te kunnen laten functioneren is het noodzakelijk om een aparte agrarische bedrijfslocatie te realiseren aan de Heideweg. Op deze locatie dient een gebouw te worden gerealiseerd waarin de voorkomende werkzaamheden (oppotten en verplanten) kunnen plaatsvinden. Daarnaast kunnen de machines hierin worden opgeslagen. Hierdoor wordt het logistiek en opslagknelpunt opgelost, kan het bedrijf zelfstandig functioneren en kan de bedrijfsvoering efficiënter worden uitgevoerd.

Op verzoek van de gemeente heeft de Stichting Advisering Agrarische Bouwaanvragen op 4 november 2013 advies uitgebracht aangaande de bedrijfseconomische noodzaak van een bouwperceel. Het advies is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De stichting adviseert op grond van de overlegde stukken en bevindingen bij het eerdere advies, medewerking te verlenen aan het verzoek tot het toekennen van een agrarisch bouwperceel aan Heideweg ong. te Waardenburg.

De aard en omvang van de buxuskwekerij maken het nodig dat ook een bedrijfswoning wordt gebouwd. Er is continu toezicht nodig op de bezittingen, ook in de weekenden. Er worden vaak werkzaamheden buiten de normale kantooruren verricht. Cliënten en toeleveranciers moeten ook ’s avonds en op zaterdag op een efficiënte wijze kunnen worden ontvangen. Dat betekent dat de locatie vrijwel altijd bemenst moet zijn. Een bedrijfswoning is hiervoor noodzakelijk. In figuur 2.1 is de plattegrond van de toekomstige situatie weergegeven. In figuur 2.2 is een weergave van het te realiseren gebouw weergegeven. Het gebouw heeft een oppervlakte van 700 m² met een nokhoogte van 8,2 meter en een goothoogte van 5 meter. Voor de woning is nog geen weergave opgenomen omdat hier nog geen tekening van is gemaakt. De maat en architectuur zal passend zijn in de omgeving en voldoen aan de regels zoals deze zijn opgenomen zijn het bestemmingsplan Buitengebied.

Aan de zuid-west en westzijde van het perceel wordt een geluidswal en -scherm gerealiseerd. Deze is noodzakelijk ten aanzien van geluidsoverlast. Deze wal wordt landschappelijk ingepast (zie bijlage 2).

Figuur 2.1. Uitsnede gewenste situatie



Figuur 2.2. Weergave realiseren gebouw

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Neerijnen 2002/2007 dat is vastgesteld op 30 november 2006) de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden'.
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. duurzame agrarische bedrijfsvoering;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de als zodanig op
c. de waardenkaarten bij plankaart 1 aangegeven landschappelijke
d. en cultuurhistorische waarden en/of ter
e. bescherming van de waarden van het aangrenzende
f. natuurgebied;
g. winterbed;
h. extensief recreatief medegebruik;
i. verkeersdoeleinden;

Ten aanzien van de landschappelijke waarden is op plankaart 1 de waarde 'ruimtelijke openheid' aan de gronden toegekend. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Tevens is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van agrarische bedrijven binnen deze gebieden. In de toelichting van het bestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven dat alleen voor het verplaatsen van bedrijven mogelijkheden worden geboden in deze gebieden.

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013
De gemeente heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is het plangebied van het beoogde bouwperceel bestemd als 'Agrarisch'. Er is geen specifieke waarde meer opgenomen voor de locatie van het plangebied. Hierdoor worden mogelijkheden geboden voor de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven. Nieuwvestiging wordt niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Ook in de toelichting is opgenomen dat echte nieuwvestiging is uitgesloten. Nieuwvestiging in de vorm van hervestiging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van bestaande agrarische bedrijven.

Afwijking Bestemmingsplan
Op grond van het provinciale beleid (zie paragraaf 4.3) is het mogelijk om nieuwvestiging onder voorwaarden toe te staan. Omdat de ontwikkeling niet rechtstreeks of via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, is het noodzakelijk om een planologisch-juridische procedure te doorlopen. Via een apart bestemmingsplan (partiële herziening) kan deze procedure doorlopen worden. Onderliggend plan betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied ten behoeve van de toekenning van een agrarisch bouwvlak aan de Heideweg ongenummerd te Waardenburg.

2.5 Landschappelijke verantwoording en kwaliteitsverbetering

Voor de realisatie van het agrarische bedrijf aan de Heideweg ong. te Waardenburg is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemeen

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 verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

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.

3.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Neerijnen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voor-

komen. 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 en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Hieronder volgt per toegepaste bestemming een korte toelichting.

Agrarisch
De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer rechtstreeks bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, een bedrijfswoning met bijbehorende aanhuisgebonden beroepen en bedrijven, kleinschalig kamperen en de huisvesting van seizoensarbeiders.

Wat betreft toegestane bebouwingsmogelijkheden is onder meer een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en paardenbakken.

Binnen de bestemming zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen om van de rechtstreeks gegeven gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden af te wijken (ook wel afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden genoemd).

Waarde – Archeologie 4
Middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ is gewaarborgd dat in het geval van projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van

meer dan 10.000 m² de gronden dienen te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel
Deze regel 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
In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn algemene regels opgenomen om – onder voorwaarden – af te wijken van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen.

Overige regels
In dit artikel is geregeld dat waar in het bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen, zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen op de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan dat Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. 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. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid bij slechts 13 opgaven van nationaal belang. Voor die opgaven is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een meer eenvoudige regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plangebied valt conform de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in de regio Oost Nederland. De opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol. Hiervoor wordt onder meer een MIRT-onderzoek naar het goederenvervoer over spoor op de lange termijn uitgevoerd, evenals het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;

- het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Ladder voor duurzame ontwikkeling
Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten[1]. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame ontwikkeling niet van toepassing is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen, die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten, regels opgenomen die direct het bestemmingsplan betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:
- project Mainportonwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

[1] Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388)

Doorwerking Rijksbeleid
Het plan beoogt de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Heideweg ongenummerd te Waardenburg. Het Rijksbeleid gaat niet in op dergelijke specifieke initiatieven. Het plan zorgt niet voor een belemmering van de nationale structuur en past daarmee binnen het Rijksbeleid. Het Barro is niet van toepassing voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. In deze visie geeft de provincie Gelderland aan waar en wat de provinciale belangen zijn. In de Verordening worden hier specifieke regels aan gehangen.

Conform de omgevingsvisie is het plangebied gelegen in de zone landbouwverwevingsgebied en Grondwaterfluctuatiezone. Ten aanzien van de zone landbouwverwevingsgebieden is aangegeven dat hier ruimte is voor verweving van verschillende functies en bedrijven. Deze zone heeft met name betrekking op niet-grondgebonden landbouw. In dit geval is sprake van een buxuskwekerij en geen niet-grondgebonden landbouw. Voor grondgebonden landbouw is in de visie opgenomen dat deze de functionele dragers zijn van het Gelderse platteland en dat deze behouden dienen te blijven. De provincie richt zich op drie doelen ten aanzien van grondgebonden landbouw:
1. de ondersteuning van een goede verkavelingsstructuur voor bedrijven omdat voldoende grond bij bedrijfsgebouwen bijdraagt aan een efficiënte bedrijfsvoering en mogelijkheden voor weidegang biedt;
2. het scheppen van goede watercondities binnen de randvoorwaarden van het watersysteem;
3. het stellen van de randvoorwaarde dat melkveebedrijven grondgebonden blijven; gemeenten wordt gevraagd in hun bestemmingsplannen een definitie van grondgebonden bedrijf op te nemen waarmee footloose bedrijven kunnen worden geweerd.

In de visie heeft de provincie regio's opgenomen waarvoor een verdiepingsslag is weergegeven. Met deze verdiepingsslag wil de provincie aangeven welke thema's als belangrijke pijlers gelden. Voor de regio Rivierenland, waarin het plangebied is gelegen, is onder andere de pijler agrobusiness van belang.

Agrobusiness:
De regio Rivierenland staat traditioneel bekend als de fruitregio van Nederland. Het economisch beleid van de regio is erop gericht fruit en andere teelten zoals champignons en laanboomteelt te versterken.
De ambitie van de regio Rivierenland is om tot de top-5 van Europese tuinbouwregio´s voor fruit te behoren, door voortdurende innovaties, productontwikkeling en het vergroten van concurrentiekracht door kwaliteit en efficiëntie in de hele keten van het cluster.

Voor de ontwikkeling van de agrarische sector is het volgende opgenomen:

Welke ruimte is er voor schaalvergroting en verbreding in de agrarische sector?
Niet iedere schaalvergroting of verbreding heeft dezelfde impact op de omgeving. Dat is mede afhankelijk van de locatie, de logistieke ontsluitingsmogelijkheden, de economische rol voor de omgeving, de kansen voor landschapsontwikkeling, et cetera. Daarom wordt – provinciebreed – gezocht naar maatwerk, zonder dat schaalvergroting en verbreding meteen de vrije hand krijgen. Specifieke aandachtspunten in Rivierenland zijn:

- logistieke implicaties, zoals ontsluiting en verkeersveiligheid;
- landschappelijke aantasting en impact op de cultuurhistorie (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie);
- milieugerelateerde randvoorwaarden, zoals normen voor stikstofdepositie;
- dierenwelzijn en -hygiëne;
- grondgebonden en niet-grondgebonden activiteiten;
- procedures en doorlooptijd van procedures.

Ten aanzien van de vestiging van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de buxuskwekerij zijn voor dit bestemmingsplan de onderstreepte aandachtspunten hierboven van belang.

Ruimtelijke verordening Gelderland
In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. De meest actuele regeling van de Ruimtelijke Verordening is de geconsolideerde versie zoals die is vastgesteld op 9 januari 2013. Dit is de oorspronkelijke RVG met de goedgekeurde wijzigingen uit de herzieningen daarin verwerkt.

Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

Conform de Verordening is het toegestaan om nieuwe bebouwing op te richten wanneer deze functioneel gebonden is aan het buitengebied (artikel 2.3). In de regels van het Streekplan 2005, dat als bijlage aan de Verordening is gekoppeld, zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van de vestiging van een agrarisch bedrijf.

Conform het Streekplan 2005 is het plangebied aangewezen als multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.
Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- uitvoering reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen / werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Waardevolle landschappen
In de regio Rivierenland zijn de gebieden van Lienden, Ommerense, Ingensche en Rijswijkse veld, Buren-Kerk-Avezaath, Passewaaij-Opijnen, Bommelerwaard en de Regulieren te beschouwen als waardevolle landschappen. Deze landschappen liggen behalve in het groen-blauwe raamwerk deels ook in het multifunctioneel gebied. Voor de delen van deze waardevolle landschappen die samenvallen met gebieden die op grond van andere dan landschappelijke waarden (bijvoorbeeld EHS of water) tot het groenblauwe raamwerk behoren, geldt de daarbij behorende "nee, tenzij" benadering. Voor de uiterwaarden van de Nederrijn geldt dit beleid voorzover niet strijdig met de Beleidslijn "Ruimte voor de rivier".

Voor de delen van deze landschappen gelegen in het multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een "ja, mits" benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Eventuele nieuwe bebouwing dient te passen in de door de regio vastgelegde danwel nieuw vast te leggen zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

In multifunctioneel gebied wordt ruimte geboden voor meervoudig ruimtegebruik van landelijk gebied en wordt toelatingsplanologie toegepast. Dat blijkt ook uit de eerdere beschrijving met betrekking tot het ja-mits beleid in multifunctionele gebieden.

Grondgebonden landbouw
De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder grote druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Bij de groei wordt op grond van wet- en regelgeving in het kader van milieu en dierenwelzijn winst geboekt. De groei word door het ruimtelijk beleid gefaciliteerd. Nieuwvestiging (oprichting van een nieuw bouwperceel) van volwaardige grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

Figuur 4.1. Uitsnede kaart Streekplan 2005

Figuur 4.2. Ligging plangebied t.o.v. grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebied

In figuur 4.2. is te zien dat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. In de Verordening is het volgende opgenomen (artikel 16) ten aanzien van deze gebieden:

"In een bestemmingsplan krijgen grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming mogelijk maakt.

In de toelichting bij bestemmingsplannen voor grondwaterbeschermingsgebieden wordt aangegeven hoe een nieuwe bestemming zich verhoudt tot de zin die hierboven is weergegeven."

In de toelichtging behorende bij de Verordening is het volgende weergegeven:

"Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat alleen bestemmingen worden toegestaan die geen hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen dan de vigerende bestemming (stand-still-principe) dan wel bestemmingen die een verbetering ten opzichte van de bestaande bestemming betekenen (step forward-principe). Bij de beoordeling of aan het stand still/step forward-principe wordt voldaan, wordt uitsluitend een ruimtelijke afweging gemaakt. Of een risico kan afnemen door het

treffen van milieuhygiënische maatregelen wordt niet in de afweging meegenomen."
In dit geval blijft de bestemming gelijk, er wordt wel verharding toegevoegd (erf en bebouwing), maar deze heeft geen hoger bodem- en/of grondwaterrisico dan het huidige gebruik. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Door geen gebruik te maken van uitlogende materialen wordt voorkomen dat het hemelwater, dat wordt opgevangen en later wordt geïnfiltreerd, een verhoogd risico met zich meebrengt.

Conclusie
De provincie heeft aangegeven dat wanneer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, nieuwvestiging mogelijk is. Wel wordt specifiek aangegeven dat er dan sprake moet zijn van een melkveebedrijf of akkerbouwbedrijf. In dit geval betreft het een buxuskwekerij, welke vergelijkbaar is met akkerbouw. In plaats van voedsel worden er buxusplanten gekweekt. Het effect van deze bedrijven is niet veel anders dan akkerbouwbedrijven en daarbij komt dat de gronden reeds in gebruik zijn als buxuskwekerij. Omdat hier geen sprake is van een gevoelig gebied (groenblauwe raamwerk of weidevogel- en ganzengebied) is nieuwvestiging op deze plek mogelijk conform de Verordening van de provincie Gelderland. Omdat het bodem- en/of grondwaterrisico minimaal gelijk blijft, is de ontwikkeling in overeenstemming met het beleid omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland (ontwerp)
Op 4 mei 2013 heeft de nieuwe omgevingsverordening Gelderland als ontwerp ter inzage gelegen. In artikel 2.5.10 is aangegeven dat nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan, tenzij dit een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en aangetoond is dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel ondoelmatig is. In dit geval zou gekeken moeten worden naar agrarische bouwvlakken in de directe omgeving vanwege de gronden. In de directe omgeving zijn echter geen agrarische bouwvlakken beschikbaar om de buxuskwekerij te vestigen.
In de toelichting van de Omgevingsverordening is het volgende omschreven ten aanzien van een verbetering van de landbouwstructuur:
"Voor het nieuw oprichten van een grondgebonden bedrijf wordt geen ruimte geboden. Hierop is een uitzondering mogelijk in het geval dat het een verbetering van de landbouwstructuur oplevert. De ligging van de grond, die tot het bedrijf behoort, de ontsluiting en de aanwezigheid van andere gevoelige functies zijn van belang bij de keuze van de nieuwe bedrijfslocatie"
In dit geval zijn de bijbehorende gronden van de buxuskwekerij reeds als zodanig in gebruik. Voor de ontsluiting kan aangesloten worden op de Heideweg. In dit bestemmingsplan (hoofdstuk 5) is bekeken en beoordeeld hoe het agrarisch bouwvlak zich verhoudt ten opzichte van andere, reeds aanwezig, functies. Hieruit blijkt dat het agrarische bouwvlak niet zorgt voor een belemmering van andere, gevoelige,

functies. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de toekomstige regelgeving zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

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 geval gaat het om de vestiging van een agrarisch bedrijf (buxuskwekerij) met bedrijfswoning.

5.2 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 een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG[2]. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.
Vanwege de ligging in het buitengebied wordt onderscheid gemaakt tussen het aspect geurhinder (veehouderijbedrijven, zie paragraaf 5.3) en overige milieuzoneringen. Het aspect geur betreft een specifieke wettelijke regeling die in dit geval wat complexer is dan overige milieuzonering.

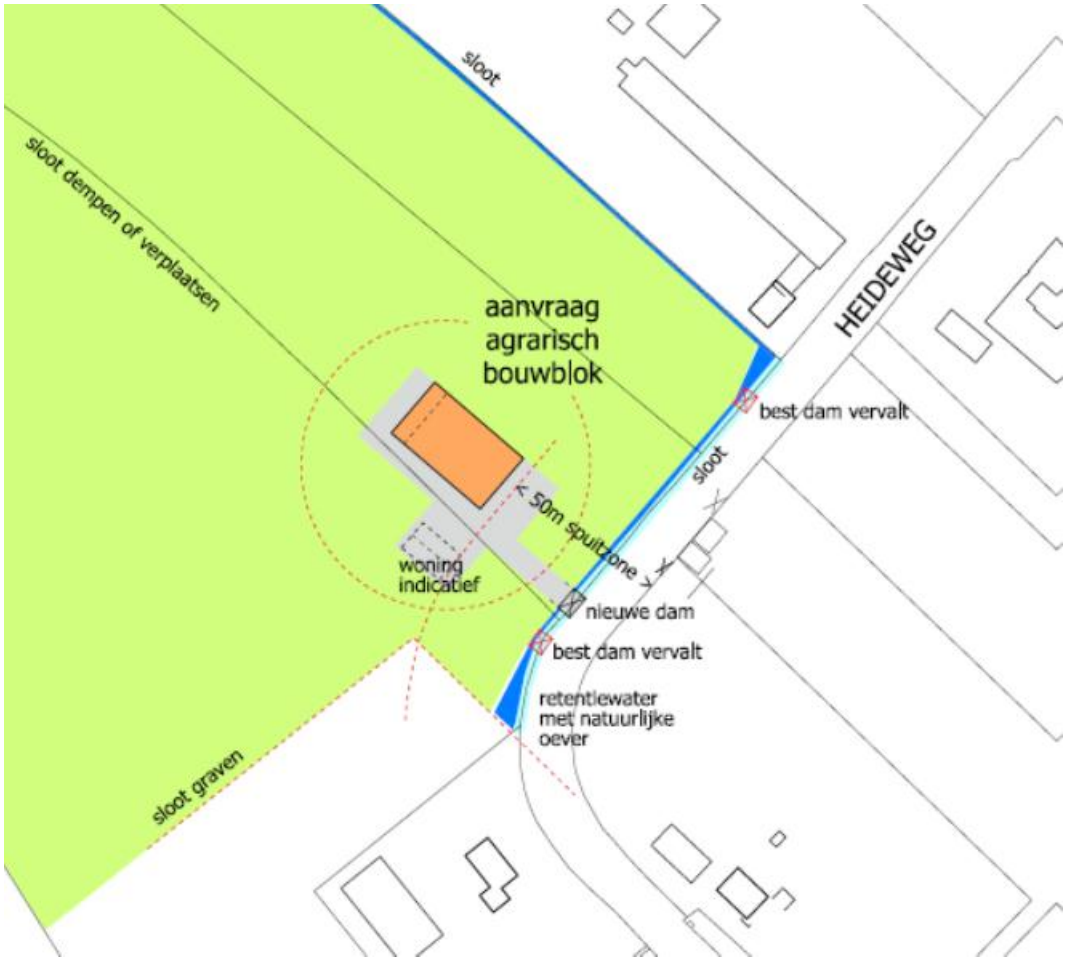
Vanuit het bestemmingsplan is te zien dat binnen een straal van 450 meter geen bedrijven (behoudens de veehouderijbedrijven aan Heideweg 12 en Heideweg 13, zie paragraaf 5.3) aanwezig zijn.

Aan alle afstanden wordt voldaan. Dat betekent dat onderzoek niet noodzakelijk is, de vestiging van het agrarisch bedrijf niet zorgt voor een belemmering van de aan-

[2] Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

wezige bedrijvigheid en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied.

Op het perceel tegenover het plangebied (zie figuur 5.1) worden fruit of gewassen geteeld. De verwachting is derhalve dat sprake is van een spuitzone. Hierbij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Wanneer deze afstand kleiner is, dient onderzoek aan te tonen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.



Figuur 5.1. Spuitzone afstand

5.3 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Hierin wordt bepaald wat geuroverlast is en in hoeverre sprake mag zijn van geuroverlast bij geurgevoelige objecten. In het kader van de vestiging van de buxuskwekerij is sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object. Om te bepalen of het

woon- en leefklimaat acceptabel is én of veehouderijbedrijven worden belemmerd, is een geurhinderonderzoek uitgevoerd. Nabij het plangebied liggen de veehouderijen aan Heideweg 12 en Heideweg 13. Nagegaan moet worden of de geur vanuit deze veehouderijen van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Verder moet worden nagegaan of de te realiseren bedrijfswoning een belemmering vormt voor deze veehouderijen. Het rapport dat op basis van het onderzoek is geschreven[3] is als bijlage 3 aan dit rapport toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie weergegeven.

Conclusie

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de vergunde én worst-case geuren afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

In de worst-case situatie is uitgegaan van natuurlijke ventilatie. Deze vorm van ventilatie neemt de slechtste verspreiding met zich mee. De 0,5 m voor de diameter hoort bij de parameters van natuurlijke ventilatie (zoals opgenomen in de handleiding V-Stacks).

Wat betreft de belemmering voor de veehouderijbedrijven is geconcludeerd dat het nieuwe agrarische bouwvlak op voldoende grote afstand van de veehouderijbedrijven is gelegen. Tevens wordt door de veehouderijbedrijven in de vergunde situatie voldaan aan de voorgrondbelasting ter plaatse van het agrarische bouwvlak (3 - 4 ouE/m3). Het te vestigen agrarisch bedrijf zorgt dan ook niet voor een belemmering van de veehouderijbedrijven.

Omdat het te realiseren bedrijf buiten de vergunde én worst-case geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen wordt geprojecteerd, is zeker geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen. De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen aan Heideweg ong te Waardenburg.

---

[3] Rapport geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Heideweg ong te Waardenburg, documentnummer: 20130982/C01/RK. De Roever Omgevingsadvies, Schijndel 2 september 2013.

5.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Ten aanzien van de percelen heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden[4]. Het rapport is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn conclusies en aanbevelingen van beide rapporten weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen
Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek, uitgevoerd op het perceel aan de Heideweg te Waardenburg, kadastraal bekend als gemeente Waardenburg, sectie X, nummer 335 en 1255, blijkt dat de vaste bodem licht verontreinigd is met nikkel. Het grondwater is niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4.4. aanvaard te worden. De uitvoering van een nader onderzoek is, conform de mening van het onderzoeksbureau, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, conform de mening van het onderzoeksbureau, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met de gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

5.5 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten bij ruimtelijke plannen. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging

[4] Rapport Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Heideweg te Waardenburg. Gemeente Waardenburg, sectie X, nummer 335 en 1255, project 13800, NIPA Oss 13 oktober 2013

en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Voor de vestiging van een buxuskwekerij aan de Heideweg ongenummerd te Waardenburg is een watertoets[5] opgesteld. Deze is als bijlage 5 aan dit plan toegevoegd. In deze paragraaf is de samenvatting en conclusie uit dat rapport overgenomen. Het plan dient voorgelegd te worden aan het waterschap ter goedkeuring.

De onderzoekslocatie is gelegen ter plaatse van de Heideweg ong. te Waardenburg. De watertoets is uitgevoerd in verband met de bouw van een bedrijfswoning en -gebouw op de locatie.

Onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie grenst met de zuid- en westzijde respectievelijk aan de Heideweg en de A2. Aan de oost- en zuidzijde zijn twee bebouwde percelen gelegen en het plangebied is geheel omgeven door met name onbebouwd grasland.

Watertoets
In tabel 5.1 is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Tabel 5.1: Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m² (circa)	Toekomstig m² (circa)
Bedrijfswoning	-	150
Bedrijfsgebouw	-	700
Terreinverharding	-	1.220
Onverhard	65.250	63.180
totaal verhard	0	2.070
totaal terrein	65.250	65.250

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 2.070 m².

Conclusie en aanbevelingen
Het te compenseren hemelwatervolume bedraagt 25 m³. Dit leidt tot 83 m² wateroppervlak op zomerpeil. De compensatie dient plaats te vinden middels een hiertoe aan te leggen sloot of kan worden gerealiseerd als vanwege het bouwplan aanpassing van bestaande sloten plaatsvindt waardoor, middels verlenging of verbreding, het te bergen volume wordt opgevangen.

[5] Watertoets ter plaatse van de Heideweg ong. te Waardenburg. Milon bv. Projectnummer 20131443, 5 november 2013.

Vergunning waterschap
Naast het berekenen van de wateropgave is het noodzakelijk om het plangebied te ontsluiten. Hiervoor dient een nieuwe dam met duiker te worden aangelegd. Om deze te kunnen aanleggen is een vergunning noodzakelijk van het waterschap. De vergunning is door Waterschap Rivierenland verleend en als bijlage 7 aan dit plan toegevoegd.

Het waterschap heeft op 10 juni 2014 per brief een positief advies gegeven omtrent het initiatief. Deze brief is als bijlage 6 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

5.6 Geluid

Voor de realisatie van het agrarische bedrijf moet bekeken worden of het aspect geluid tot beperkingen leidt. Er zijn daarom twee onderzoeken uitgevoerd:
1. industrielawaai;
2. wegverkeerslawaai.

Het eerste deel van deze paragraaf beschrijft het akoestisch onderzoek naar industrielawaai, het tweede deel gaat in op wegverkeerslawaai.

Industrielawaai
Ten aanzien van het aspect industrielawaai is een quickscan naar akoestiek uitgevoerd (zie bijlage 8). In deze quickscan wordt ingegaan op de noodzaak voor het uitvoeren van de volgende akoestische onderzoeken:
- prognose onderzoek nieuw te vestigen bedrijf;
- maatwerkonderzoek nabijgelegen bedrijven.

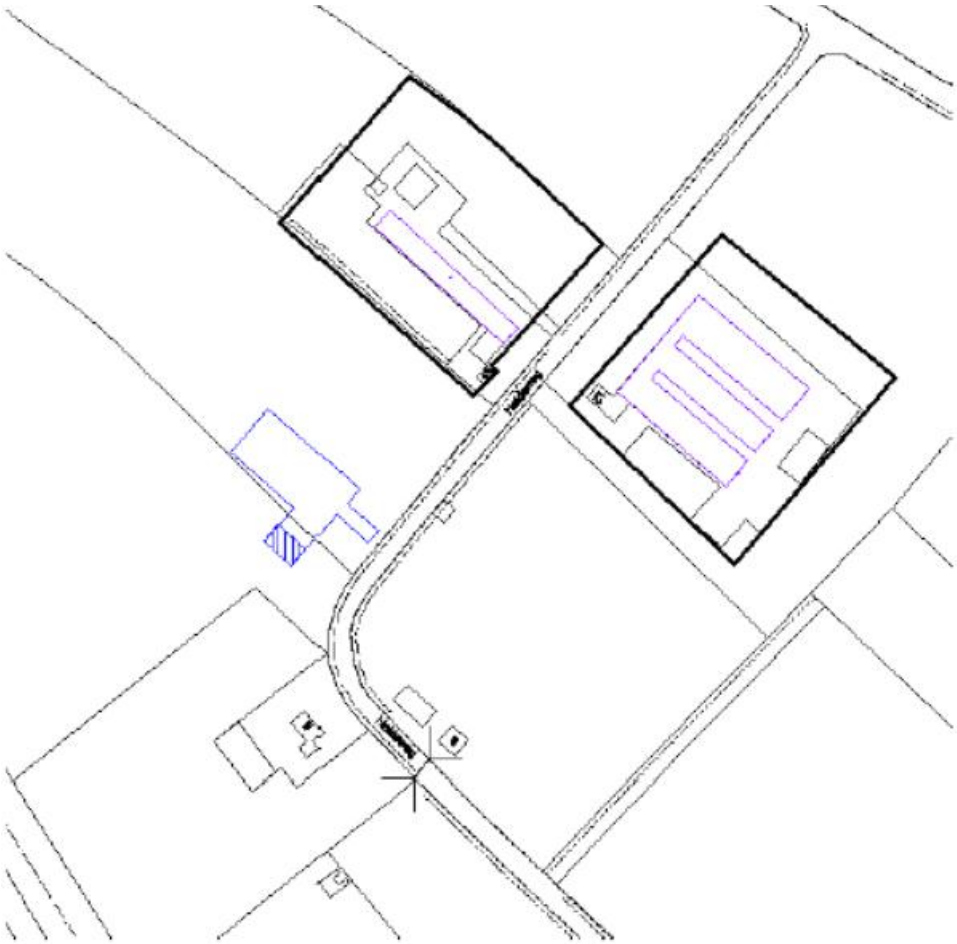
De conclusie is dat er inderdaad geluidonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Situering ten opzichte de omgeving
In afbeelding 5.2 is het bouwblok weergegeven (in blauw). De locatie voor de bedrijfswoning is hierin gearceerd aangegeven.

Toets woon- en leefklimaat eigen bedrijfswoning tgv geluid van bedrijven
Dit onderzoek is alleen noodzakelijk als de nieuwe bedrijfswoning is gelegen binnen de richtafstand voor geluid van de omliggende bedrijven. De bedrijven aan de Heideweg 12 en 13 zijn agrarische bedrijven. De richtafstand voor geluid bedraagt volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering: 100 meter.

De nieuwe woning wordt op een afstand van meer dan 100 meter van deze bedrijven gesitueerd zodat dit aspect niet nader hoeft te worden uitgewerkt.

Toets woon- en leefklimaat bedrijfswoningen
Onderzoek is noodzakelijk als woningen van derden zich bevinden binnen de richtafstand voor geluid (VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering) vanaf het bouwblok. De richtafstand bedraagt (vermoedelijk) 30 meter. De kortste afstand van een



Figuur 5.2 Situering ten opzichte van de omgeving

woning van derden tot de inrichting bedraagt 75 meter. Dit aspect hoeft niet nader onderzocht te worden.

Naleving geluidgrenswaarden Activiteitenbesluit
Nagegaan wordt of het nieuwe bedrijf kan voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Getoetst wordt het piekniveau LAmax en het gemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT.

LAmax
De afstand van de in/uitrit van Hol tot woningen van derden bedraagt:
Heideweg 5: 85 meter
Heideweg 6: 95 meter
Heideweg 13: 72 meter (maatgevend)
In de dag- en avondperiode wordt geen overschrijding verwacht. De nachtperiode is maatgevend. Gelet op de afstand van 72 meter van inrit tot woning kan niet zonder meer gesteld worden dat bij nachtelijke transporten zal worden voldaan aan de grenswaarden. Als in de inrichting transporten met vrachtwagens kan plaatsvinden in de periode tussen 23.00 en 07.00 uur is een geluidonderzoek noodzakelijk. In dit geval vinden er geen nachtelijke transporten plaats. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

LAr,LT
De gemiddelde afstand van het bouwblok woningen bedraagt:
Heideweg 5: 145 meter
Heideweg 6: 115 meter
Heideweg 13: 85 meter
Heideweg 12: 140 meter
Gelet op de afstand van 85 meter is het niet zeker dat aan de geluidgrenswaarden zal worden voldaan. Dit hangt voor een groot deel samen met welke activiteiten op het terrein worden verricht, hoelang deze duren en wanneer deze plaatsvinden.
Het Activiteitenbesluit (art. 1.11) geeft de voorwaarden aan wanneer een geluid-rapportage wordt verlangd.
Dit is het geval wanneer de afstand van inrichting tot een woning minder dan 50 meter bedraagt. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, dus een geluidrapport kan niet worden verlangd.

Toets belangen omliggende bedrijven
Vanwege de afstand van de nieuwe bedrijfswoning (45 meter) tot de inrit van het bestaande bedrijf Heideweg 5 kan bedrijfsvoering van de inrichting Heideweg 5 mogelijk belemmerd worden. De overige bedrijven zijn vanwege de afstand tot de nieuwe bedrijfswoning niet relevant.
Heideweg 5 betreft het bedrijf Van Maaswaal handelsonderneming. Dit is een groothandel intern transportmaterieel. Van Maaswaal valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.
Vanwege de afstand en aard van het bedrijf zijn vooral de maximale geluidniveaus hierbij van belang (vrachtverkeer en overslag). Gelet op de afstand van 45 meter is niet met zekerheid te zeggen of bij aankomst en vertrek van een vrachtwagen het bedrijf in de avond- en/of nachtperiode bij de nieuwe woning aan de grenswaarden kan voldoen.

Door de komst van de bedrijfswoning kunnen de belangen van Heideweg 5 worden geschaad. Dit hangt onder meer af van de tijdstippen waarop transporten kunnen plaatsvinden.
Ingeval transporten bij het bedrijf plaats (kunnen) vinden tussen 19.00 en 07.00 uur kan onderzoek noodzakelijk zijn. Het onderzoek kan vermoedelijk beperkt blijven tot de optredende piekniveaus tijdens het gebruik van in/uitrit.
Bij gebleken overschrijding kan de gemeente dan voor Heideweg 5 overwegen om een maatwerkvoorschrift te stellen, waardoor een eventuele overschrijding kan worden gelegaliseerd, of kan onderzocht worden welke maatregelen bij de woning (scherm of dove gevel) getroffen kunnen worden.

Conclusie industrielawaai
Vanwege het bedrijf dat gevestigd is aan Heideweg 5, is het mogelijk dat er nachtelijke transporten plaatsvinden (23.00 - 7.00 uur). Daardoor is het mogelijk dat niet wordt voldaan aan het maximale geluidniveau.

Wegverkeerslawaai
Op basis van het bovenstaande heeft NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport[6] dat het onderzoek beschrijft is opgenomen als bijlage 9 van dit plan. In dit deel is enkel de conclusie van het akoestisch onderzoek opgenomen.

Conclusie wegverkeerslawaai
De nieuwe woning is geprojecteerd buiten de bebouwde kom aan de Heideweg te Waardenburg. De locatie ondervindt een geluidbelasting van het wegverkeer op de rijksweg A2 en de Heideweg.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de geplande woonlocatie vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, als gevolg van het wegverkeer op de rijksweg A2, en 47 dB als gevolg van het wegverkeer op de Heideweg. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB vanwege rijksweg A2 overschreden.

Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de betreffende woning vast te stellen. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het rapport. Tevens zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst.

---

[6] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Heideweg te Waardenburg, rapportnummer 13805, NIPA milieutechniek b.v. Oss 11 juli 2014.

Conclusie akoestiek
Vanwege de Rijksweg en het bedrijf aan Heideweg 5 is in overleg met de gemeente besloten om een aarden wal met scherm aan de westkant van het agrarisch bouwvlak te realiseren (zie bijlage 2, landschappelijke inpassing). De totale hoogte van de aarden wal en geluidscherm bedraagt 5 meter (+NAP). De aarden wal heeft een hoogte van 3,75 meter (+NAP) en het scherm 5 meter (+NAP). Door deze maatregel te nemen wordt voldaan aan de maximale geluidwaarden en betekent dit dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning.

5.7 Verkeer en parkeren

Voor activiteiten in het buitengebied is het bij nieuwe situaties van belang dat wordt beoordeeld of de verkeerskundige situatie voldoet aan de gewenste ontwikkeling. In de huidige situatie vinden er reeds werkzaamheden plaats ten behoeve van de buxuskwekerij. Normaal gesproken wordt via het ASVV (CROW-normen) de verkeersproductie en de parkeergelegenheid berekend. Deze gegevens zijn echter alleen bruikbaar in stedelijk gebied. Daarom is hier een berekening gemaakt op basis van een inschatting naar het aantal werkuren.
Er heeft een berekening plaatsgevonden, welke is opgenomen in bijlage 10 van dit plan. In de toelichting van de verkeersberekening is de volgende balans opgenomen:

Aantal verkeersbewegingen van en naar de initiatieflocatie:

Tabel 5.2: Motorvoertuigbewegingen autonoom en nieuwe situatie

		Voor realisatie bouwvlak	Na realisatie-bouwvlak	soort
A.	Teeltwerkzaamheden	96	0	Tractor
B.	personeel			
	Ondernemer	1.200	1.200[7]	Auto
	Personeel	384	384	Auto
	Personeel	384	384	Fiets
C.	Afvoer product			
	Naar bredestraat	112	0	Auto
	Naar klant	24	24	vrachtauto
D.	overige	20	20	Auto
totaal		**2.220**	**2.012**	

[7] Wanneer geen sprake is van een bedrijfswoning; wanneer dat wel het geval is, kan hier een positief effect optreden.

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een afname van het gemotoriseerd verkeer op de Heideweg wanneer het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd. Per dag komt de afname neer op een afname van 0.8 vervoersbewegingen per werkdag.

	exclusief fiets		
	Voor realisatie	Na realisatie	verschil
Aantal mvt*	1.836	1.628	**-208**
Dagen / jaar	365	365	
Mvt / weekdag Gemiddelde	5	4,5	**-0.5**
Aantal mvt	1.836	1.628	
Werkdagen / jaar	270	270	
Mvt / Werkdag gemiddelde	6.8	6	**-0.8**

* motorvoertuigbewegingen

Parkeren

Het beleid is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De initiatiefnemer dient dan ook ruimte te reserveren voor de parkeerplekken. Voor de vrachtwagens hoeft geen parkeerruimte te worden aangelegd, omdat deze alleen laden en lossen op de locatie. De tractor(en) staat(n) in de loods. Het is daarom voldoende om drie of vier parkeerplaatsen aan te leggen op het terrein ten behoeve van het bedrijf en twee ten behoeve van de bedrijfswoning. De brommers en fietsen kunnen op een apart gedeelte van het perceel worden gestald. Op het perceel is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het bedrijf.

5.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid[8]:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

[8] let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM;
b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Het initiatief valt onder de voornoemde lijst (landbouwinrichtingen). De realisatie van de buxuskwekerij op de voorgenoemde locatie is dan ook acceptabel in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn, voor zover bekend, geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen. Er is dan ook geen sprake van beschermingszones die in dit bestemmingsplan geregeld moeten worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

5.10 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

Figuur 5.3. Uitsnede risicokaart provincie Gelderland, afstand tot Rijksweg A2

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10-6). Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen
Mogelijke risicobronnen, waarbij in de ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden, zijn:
- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicoatlas van de provincie Gelderland (zie figuur 5.3) blijkt dat de Rijksweg (A2) op een afstand van circa 212 meter is gelegen. De spoorlijn Meteren – Den Bosch, is (volgens het huidige toetsingskader en het Basisnet Spoor) niet aangewezen voor het structureel vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn is daardoor niet relevant. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting en de veiligheidsafstand van een andere stationaire risicobron.

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de A2 en Betuweroute en deels ook binnen de 200 meter zone van de A2. Het plangebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, vaarwegen en van relevante buisleidingen, dan wel binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn:
- Het invloedsgebied van een basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (de Betuweroute) ligt over het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de 200 meter zone van deze transportroute.

- Het invloedsgebied van een basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Rijksweg A2) ligt over het plangebied. Voor een klein deel is het ook gelegen binnen de 200 meter zone van de A2. Het plangebied ligt echter niet binnen de relevante contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en een aan te wijzen plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Waal), een relevante buisleiding en een Bevi-inrichting, of binnen veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Consequenties risicobronnen
De ligging van de plangebied nabij de relevante risicobronnen heeft de volgende consequenties.

Invloedsgebied van de Betuweroute:
Een verantwoording van het groepsrisico is op grond van het huidige toetsingskader (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) niet nodig. De personendichtheid binnen het invloedsgebied van de Betuweroute neemt namelijk als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet of niet noemenswaardig toe.

Invloedsgebied van de A2:
Een zone van 200 meter langs de A2 is het meest relevant voor een eventuele groepsrisicoverantwoording.
Uitgaande van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een groepsrisicoverantwoording nodig indien de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden of het groepsrisico (significant) toeneemt. Uit eerder uitgevoerde berekeningen blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Verder kan de personendichtheid binnen het invloedsgebied door dit plan hooguit in beperkte mate toenemen. Hierdoor neemt het groepsrisico ook niet noemenswaardig toe en hoeft op basis van de Circulaire geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering van het voorgenomen plan.

6. WAARDEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Op grond van de monumentenwet 1988 dient voor iedere bodemingreep, boven de 100 m², een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De wet maakt het mogelijk om deze grenzen, wetenschappelijk onderbouwd, aan te passen. Dit kan veel onnodig en kostbaar onderzoek voorkomen. De gemeenteraad heeft voor Neerijnen op 25 september 2008 de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van Neerijnen vastgesteld.

Met dit beleid wordt de onderzoeksplicht alleen daar van toepassing waar deze archeologische waarden ook te verwachten zijn. Het archeologiebeleid zal opgenomen worden in de nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen. De gebieden zijn opgedeeld in vijf categorieën:

Wit : Geen verwachting. In deze gebieden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Groen : Lage verwachting. Onderzoek nodig bij een bodemingreep van 10.000 m² of meer.
Geel : Gematigde verwachting. Onderzoek nodig bij een bodemingreep van 5.000 m² of meer.
Oranje : Hoge verwachting. Onderzoek nodig bij een bodemingreep van 250 m² of meer.
Rood : Archeologische waarde / historische dorpskern. Onderzoek nodig bij een bodemingreep van 100 m² of meer.

Onder de bodemingreep worden gerekend alle handelingen in de grond dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld in de vorm van bouwputten, leidingsleuven, sloten, vijvers, wegaanleg en dergelijke. Kortom iedere verstoring van de bodem.

In dit geval heeft het plangebied een groene categorie (zie figuur 6.1).

Figuur 6.1. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Neerijnen

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" opgenomen. Voor deze dubbelbestemming is de volgende regeling opgenomen:
"De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten."

In dit geval wordt er een schuur gerealiseerd met een oppervlakte van 700 m² en een woning met een oppervlakte van circa 100 – 150 m². Dat betekent dat archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is.

Conclusie
Archeologische waarden worden niet geschaad met dit plan; de ontwikkeling kan dan ook doorgang vinden.

6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

In paragraaf 2.5 is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.
De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van onderhavig initiatief geeft dan ook een situatie weer waarbij sprake is van het in stand houden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied als geheel.

6.4 Flora- en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan 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. Ten aanzien van dit flora- en faunaonderzoek is een notitie opgesteld die als bijlage (bijlage 11) aan dit plan is toegevoegd. In deze paragraaf is de conclusie van dat onderzoek opgenomen.

Conclusie en aanbevelingen
Uit de toetsing blijkt dat het plangebied van waarde kan zijn voor enkele beschermde soorten, te weten;

- algemene soorten grondgebonden zoogdieren, die vallen onder beschermingsniveau 1 (tabel 1) van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen;

- vogelsoorten als kievit en wilde eend die kunnen broeden op de percelen en in de oevers van de watergangen. De nesten van deze soorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Deze loopt globaal hier tussen 1 maart en 1 september, maar kan per jaar en vogelsoort verschillen. Door de werkzaamheden buiten voornoemde broedperiode uit te voeren wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Werkzaamheden die in het broedseizoen doorlopen of opgestart worden, kunnen uitgevoerd worden indien de werkzaamhedenlocatie(s) voorafgaand en tijdens het broedseizoen ongeschikt en/of onbereikbaar gemaakt zijn (en blijven) voor vogels om te gaan broeden;
- vissoorten als kleine modderkruiper, grote modderkruiper en bittervoorn. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke soorten (uit tabel 1, 2 en/of 3) waar voorkomen binnen het plangebied. Indien enkel soorten uit tabel 1 voorkomen kan gewerkt worden zonder gedragscode middels de vrijstelling (echter wel met inachtneming van de zorgplicht). Indien soorten uit tabel 2 voorkomen kan er gewerkt worden volgens een (goedgekeurde) gedragscode. Indien soorten uit tabel 3 voorkomen is er een ontheffing nodig.
  Door het treffen van mitigerende maatregelen zoals het creëren van vervangende biotopen voor beschermde vissen (door bv. plas-drasoevers in nieuw aan te leggen sloten op te nemen) kan ontheffing worden verkregen indien dit noodzakelijk blijkt.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot de planvorming. Op deze manier zijn de kosten verzekerd.

8. 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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening bepaalt het bevoegde bestuursorgaan of er inspraak wordt gegeven en op welke manier. De gemeente Neerijnen houdt een inspraak-periode van 6 weken aan. Dat betekent dat het bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage wordt gelegd.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Advies SAAB

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Quickscan geurhinder

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Positief advies waterschap

Bijlage 7: Vergunningverlening waterschap

Bijlage 8: Quickscan geluid

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek

Bijlage 10: Verkeersberekening

Bijlage 11: Flora en faunaonderzoek

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 11	Overgangsregels	25
Artikel 12	Slotregel	26

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beplantingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Heideweg ongenummerd Waardenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0304.BPbgbheidewegong-1402 van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:
een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

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

1.5 aan-huis-verbonden beroep:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:
een ambachtelijk, handels-technisch, constructietechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf in millieucategorie 1 of 2, al dan niet met ondergeschikte productiegebonden detailhandel, dat in een woonruimte wordt uitgeoefend.

1.7 afhankelijke woonruimte:
een aangebouwd of vrijstaand 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.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, of het fokken en houden van dieren.

- **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
  een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt,- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en rundveebedrijven worden hieronder ook begrepen.

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.12 bedrijf / niet agrarisch bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend, niet zijnde kassen.

1.14 bedrijfswoning:

een woonruimte in of 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 bestaand:

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 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.

1.17 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder en een zolder voor zover die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn geworden.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.25 erfbeplanting:

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.26 evenement:

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke.

1.27 gebouw:

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

1.28 Hoofdgebouw

een of meerdere 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 de bestemming het belangrijkst is.

1.29 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

1.30 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.31 kleinschalige mestverwerking:

het verwerken van mest van bedrijven uit de directe omgeving tot een maximum van 36.000 ton per jaar.

1.32 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.33 logiesgebouw:

een gebouw met zelfstandige slaapruimten met ten minste een gemeenschappelijke verblijsruimte, sanitair en keuken.

1.34 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.35 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.36 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.

1.37 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.38 plattelandwoning:

een (voormalige bedrijs-)woning gelegen binnen een agrarisch bouwvlak zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en het agrarisch bedrijf.

1.39 seizoensarbeiders:

werknemers die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn.

1.40 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.41 ter zake deskundige:

de saab of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

1.42 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg gelegen, die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens.

1.43 voorgevelrooilijn:

langs een wegzijde waarlangs mag worden gebouwd: de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg.

1.44 woongebouw:

een gebouw waarin meerdere wooneenheden gevestigd zijn.

1.45 woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven;
b. één bedrijfswoning;
c. aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
d. kleinschalig kamperen;
e. de huisvesting van seizoensarbeiders;
f. bed and breakfast;
g. dagrecreatie;
h. tuinen, erven en verhardingen;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. evenementen;
n. geluidwerende voorzieningen, bestaande uit een aardewal met geluidscherm.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. De voorgevel van bedrijfsgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak.
b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Aan-uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m².
d. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
f. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevelrooilijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
    2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
    4. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
c. De bouwhoogte van sleufsilo’s mag niet meer bedragen dan 2 m.
d. De bouwhoogte van mestsilo’s mag niet meer bedragen dan 5 m.
e. De bouwhoogte van torensilo’s en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
f. De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
g. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
h. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, bestaande uit aardewal en geluidwerende voorziening zoals bedoeld in 3.1 sub n mag niet meer bedragen dan 5 m, waarvan de aardewal niet hoger mag zijn dan 3,75 m.

3.2.6 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m^2.
c. Lichtmasten zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. het bepaalde in 3.2.2 onder d voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
    1. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
b. het bepaalde in 3.2.5 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilo's en installaties tot maximaal 15 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
b. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
c. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
e. mestverwerking.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de bedrijfswoning conform het bepaalde in artikel 3.1 sub b is alleen dan toegestaan indien:

a. is aangetoond dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf op basis van tenminste 3 aaneengesloten productiejaren;
b. vooraf advies is ingewonnen van een ter zake deskundige inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf;
c. een geluidswal aan de westkant van het agrarisch bouwvlak, zoals bedoeld in bijlage 2 van de regels (Beplantingsplan), is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zodat voldaan wordt aan de maximaal toegestane geluidswaarden ten behoeve van de bedrijfswoning.

3.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming ‘Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m^2.
b. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.4 Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m2 is toegestaan.

3.4.5 Bed and Breakfast

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m^2.
d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.4.6 Huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen

De vestiging van seizoensarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
b. Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
c. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m^2.
d. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar.
e. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.4.7 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd;
b. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
c. Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid;
d. Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden;
e. De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m².
b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
g. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
    1. Kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlakte.
    2. Kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m² en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m^2.
    3. Vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m^2.
    4. Trekkershutten tot maximaal 60 m^2.
    5. Productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlakte.
    6. Dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m^2.
    7. Zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2.
    8. Statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m^2.
    9. Semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m^2.
    10. Niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m^2.
h. Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m^2.

3.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 ten behoeve van extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m² is toegestaan, mits sprake is van een landschappelijke inpassing.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.4.6, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
b. De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
c. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
d. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m^2.
e. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoensarbeiders in woonunits en/of stacaravans

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.4.6 voor het huisvesten van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
b. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoensarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
c. De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
d. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
e. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m^2.
f. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van een huishouden;
c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m^2;
e. er geen zelfstandige woning ontstaat.
f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

3.5.6 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

a. De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
b. Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

3.5.7 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder e ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

a. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
b. De mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassastromen uit de directe omgeving;
c. Het digestaat van de mestverwerking een organische meststof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
d. De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
e. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven.
b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
c. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
d. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
f. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.3 Wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
b. Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m²,
c. De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m2, met uitzondering van:
    1. niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
    2. niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m^2 vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.
d. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.

e. In afwijking van het bepaalde onder c mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.
f. Buitenopslag is niet toegestaan.
g. Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucateogrieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.
h. In afwijking van het bepaalde onder g is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.
i. Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.
j. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
k. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

3.6.4 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
d. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m^3.
e. De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
f. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
g. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m^2 aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m^3 toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m^3 mag bedragen.
h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m^2 aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m^2 aan gesloppte kassen 100 m^2 aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m^2 mag bedragen.
i. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
j. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van het artikel 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'.

3.6.5 Wijziging naar wonen ten behoeve van plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

a. De voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied.
b. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

3.6.6 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte-voor-ruimtewoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
d. Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e.

e. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van het artikel 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m^2 aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 750 m^3 mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m^3. Voor iedere 300 m^2 extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m^3 aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m^3 bedraagt.
f. mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.
g. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden (grooms);
e. evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. Van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van een (bedrijfs)woning, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
   1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
   2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
c. Van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
   1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
   2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
d. Van deze regels 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.
e. Van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
f. Van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
   1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
   2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
g. Van deze regels 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 gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
h. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
   2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
i. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigen 'Waarde - Archeologie 4'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan Heideweg ongenummerd Waardenburg'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:

Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

1 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

2 Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

[3] Een gemengd gebied is 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 kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

*B van '*bodemverontreiniging*'*
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

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										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
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		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
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.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 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	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen 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		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
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	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
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	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
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	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		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	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	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
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	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	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
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		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
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										
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 winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons 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:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	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										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	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		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
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	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
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										
9301.2	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		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2:

Beplantingsplan

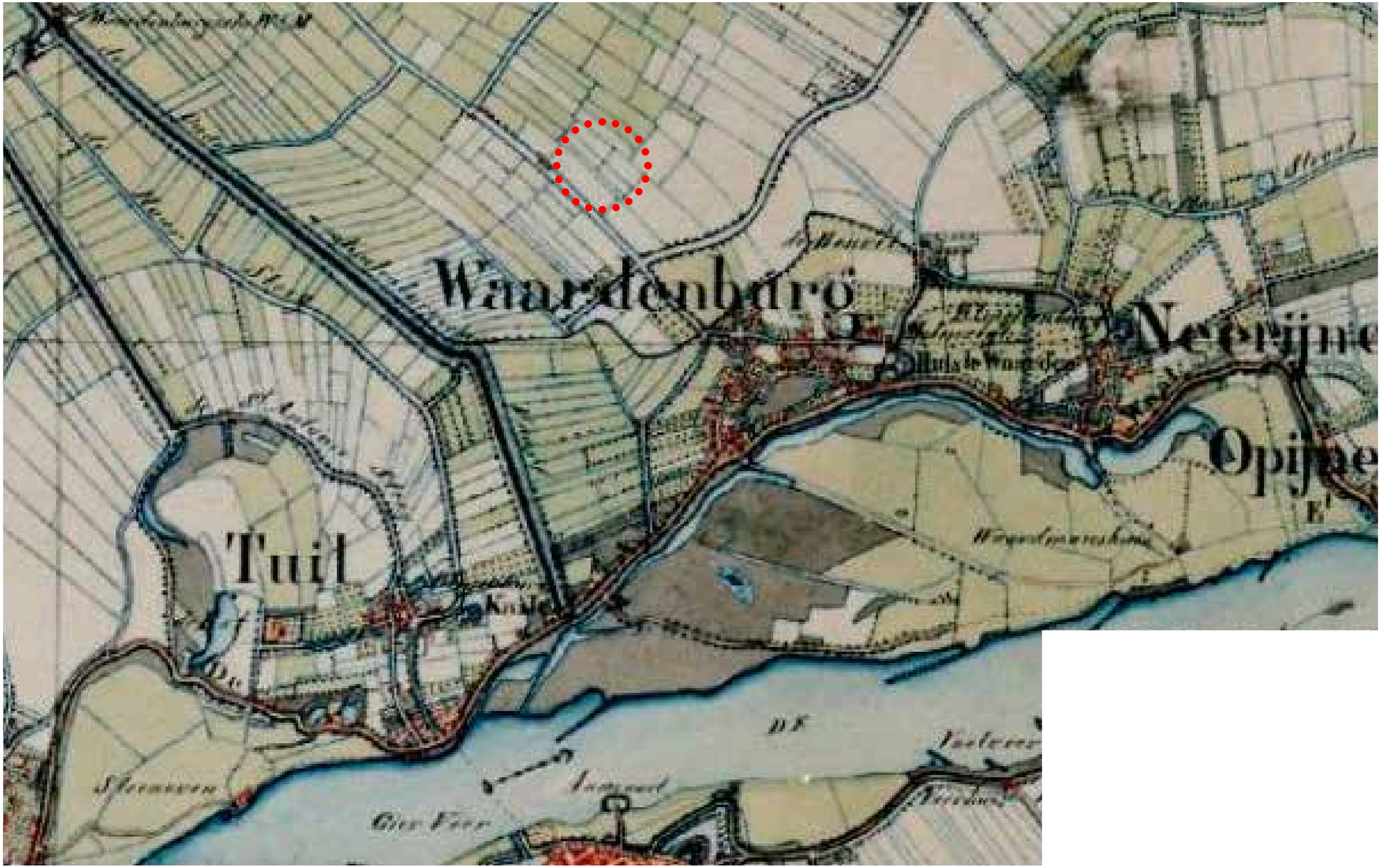
VAN KESSEL
ARCHITECTUUR EN PROJECTMANAGEMENT BV

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV

LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING AGRARISCH BOUWBLOK TE WAARDENBURG

12-MAART-2014

T O E L I C H T I N G B I J D E K A A R T E N

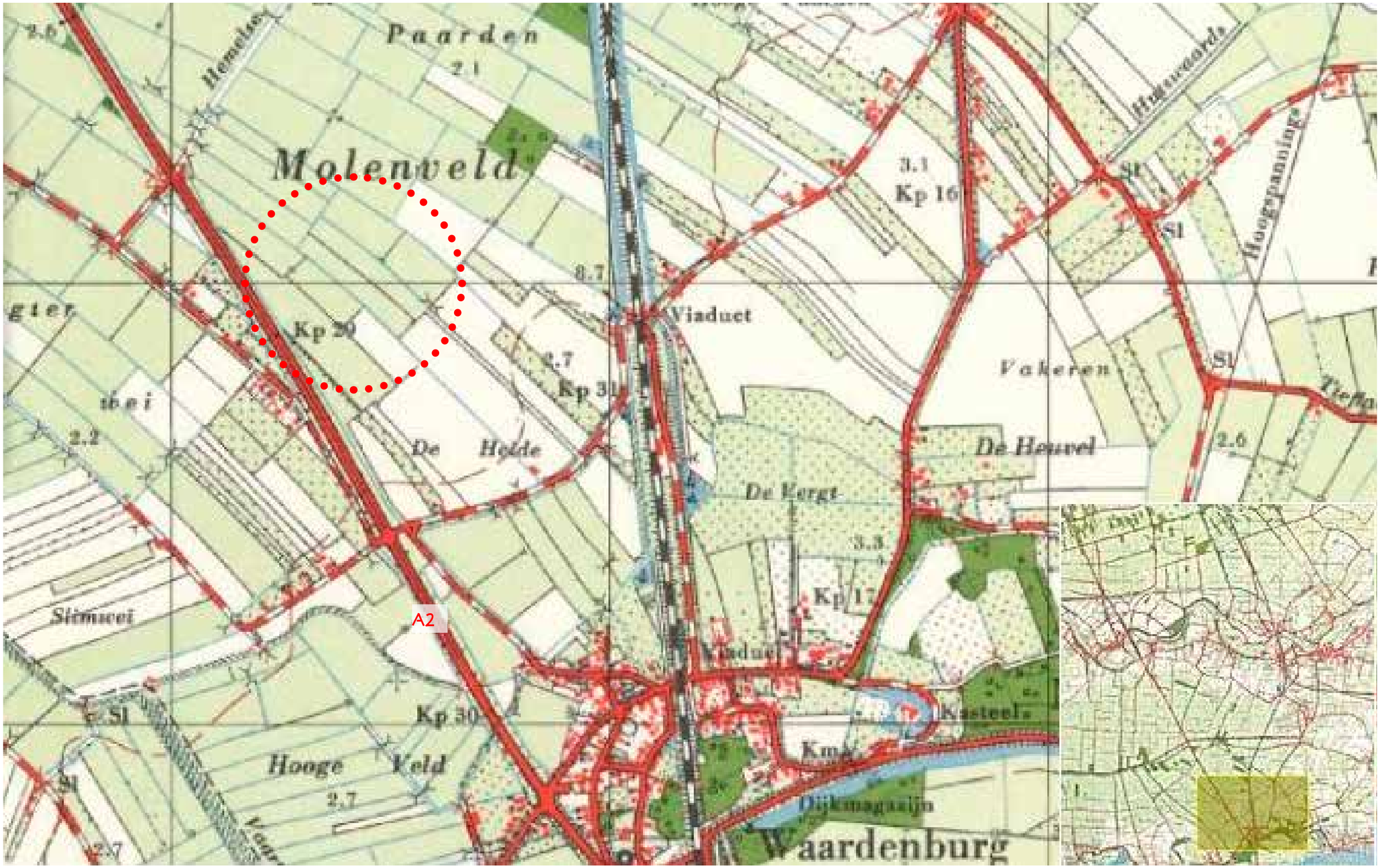


C A . 1 8 5 0

Op deze kaart zijn duidelijk de oorspronkelijke verkavelingspatronen te zien. Zichtbaar is de lichte kleur van de stroomrug aansluitend op de dorpskern met de landinwaarts gelegen (groenere) komgronden.

C A . 1 8 9 4

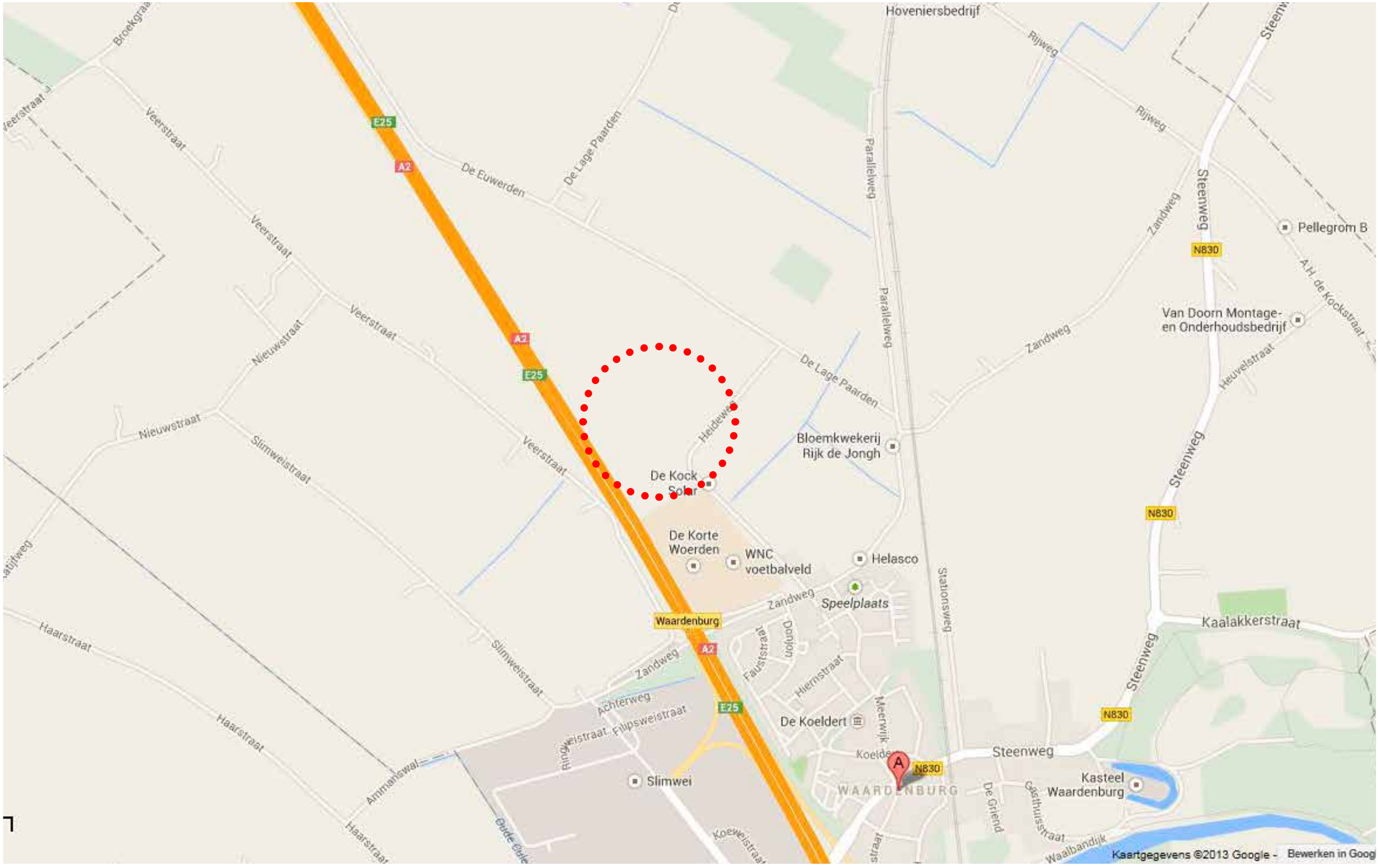
De eerste doorsnijding van het gebied door de spoorlijn is zichtbaar.
De verbinding tussen het kasteel en de dorpskern wordt verbroken.



C A . 1 9 5 7

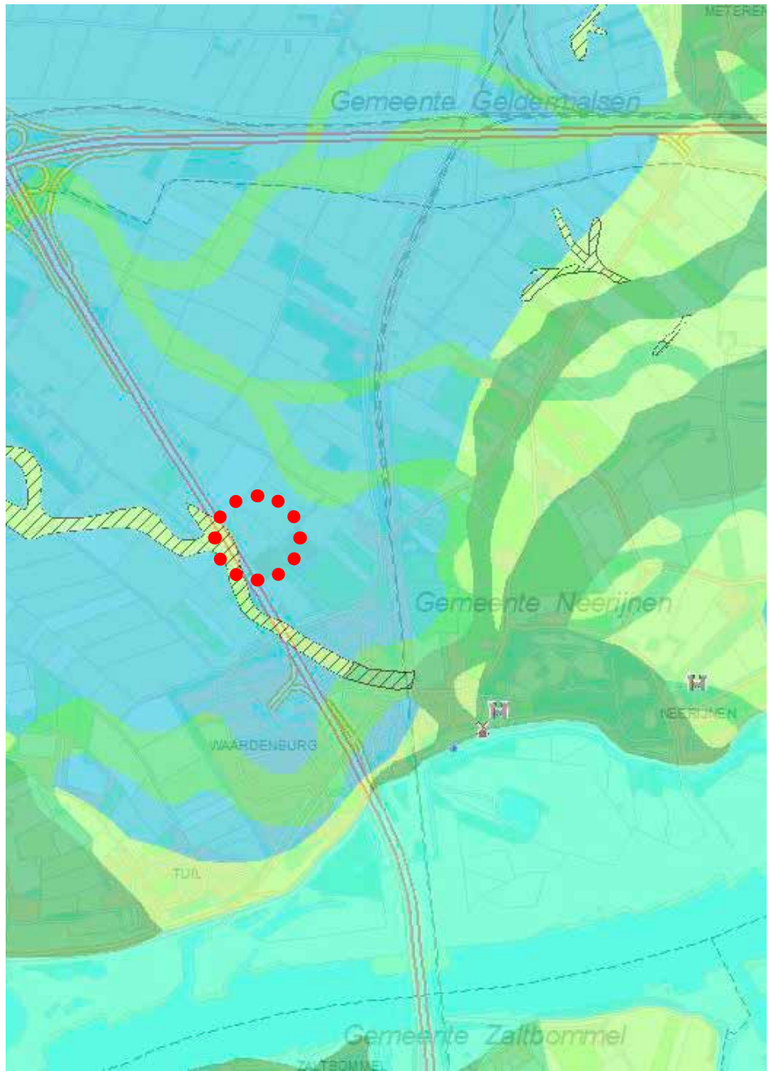
De tweede doorsnijding door de A2 is duidelijk zichtbaar. Er is een wigvorm in het landschap ontstaan tussen de A2 en de spoorlijn.

De wig tussen de A2 en de spoorlijn is ingevuld met dorpsuitbreiding, de nieuw aangelegde Heideweg met aanliggende agrarische (fruitteelt) bedrijven.



CA. 2013 google maps

De in te richten locatie van het perceel Heideweg.



KORTE ANALYSE VAN DE ONTWIKKELINGEN VAN HET LANDSCHAP

Waardenburg is ontstaan op een oeverwal (een hoger gelegen zandrug) langs de Waal. Aan de rivierkant liggen de uiterwaarden en binnendijks liggen de lager gelegen komgronden en stroomruggen.

De oorspronkelijke bos- en soms ruigtegebieden op de stroomruggen zijn ontgonnen en verder beplant met boomgaarden. De lagere, natte komgronden zijn voor een belangrijk deel in gebruik als grasland.

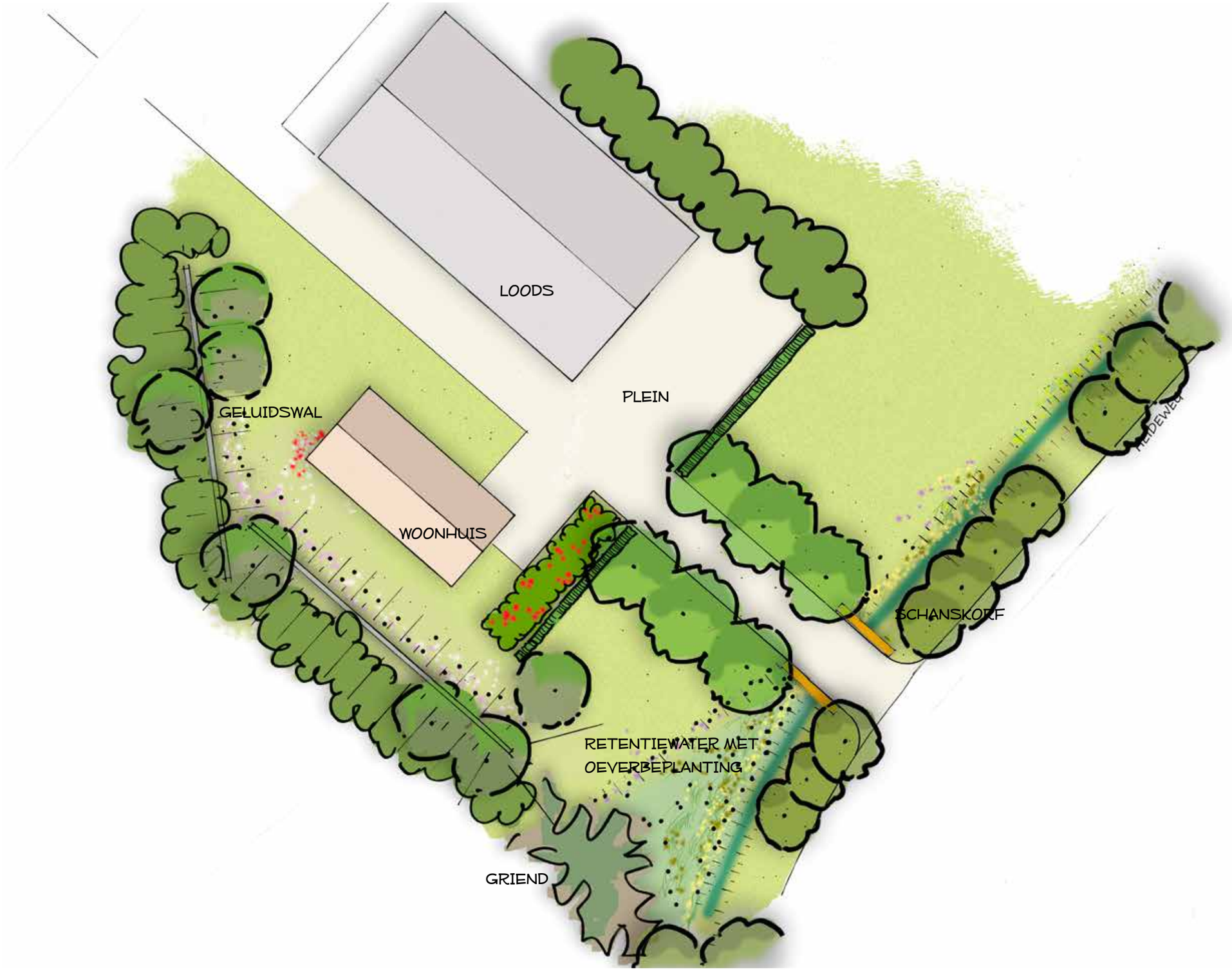
Op de hoger gelegen gebieden treffen we grotere percelen aan in een traditionele blokverkaveling, terwijl in de nattere lage delen meer smalle en langwerpige kavels te vinden zijn.

Ons projectgebied ligt op de overgang van oeverwal naar komgronden. Door de aanleg van nieuwe infrastructuur is de oorspronkelijke structuur van het landschap veranderd. De spoorlijn Utrecht-'s-Hertogenbosch en de A2 Amsterdam-Maastricht met de bijbehorende laanbeplanting doorsnijden het landschap. Nieuwe ontsluitingswegen werden aangelegd om de gewenste verbindingen tot stand te brengen in het buitengebied (o.a. de Heideweg); deze vormen de basis voor de ontwikkeling van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwingen.

De uitbreiding van de kern van Waardenburg in noordelijke richting, in combinatie met de aanleg van de sportvelden en de bedrijfsontwikkelingen langs de Heideweg, geven het gebied het karakter van een meer bebouwd en industrieel agrarisch landschap.

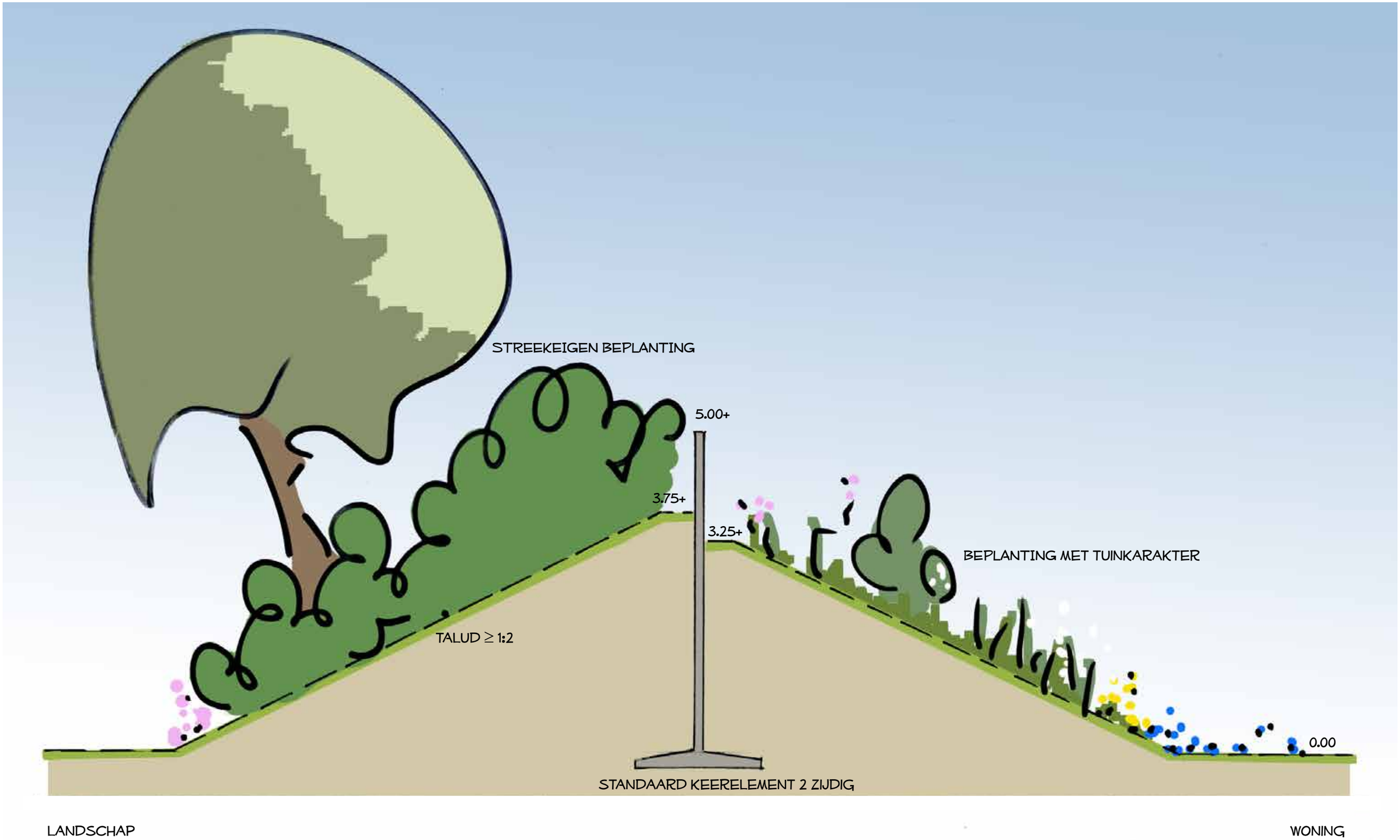
De invulling van de betreffende kavel aan de Heideweg oriënteert zich op de oorspronkelijke verkavelingsrichting en sluit aan op de huidige ontwikkelingen langs deze weg.

U	**I**	**T**	**W**	**E**	**R**	**K**	**I**	**N**	**G**

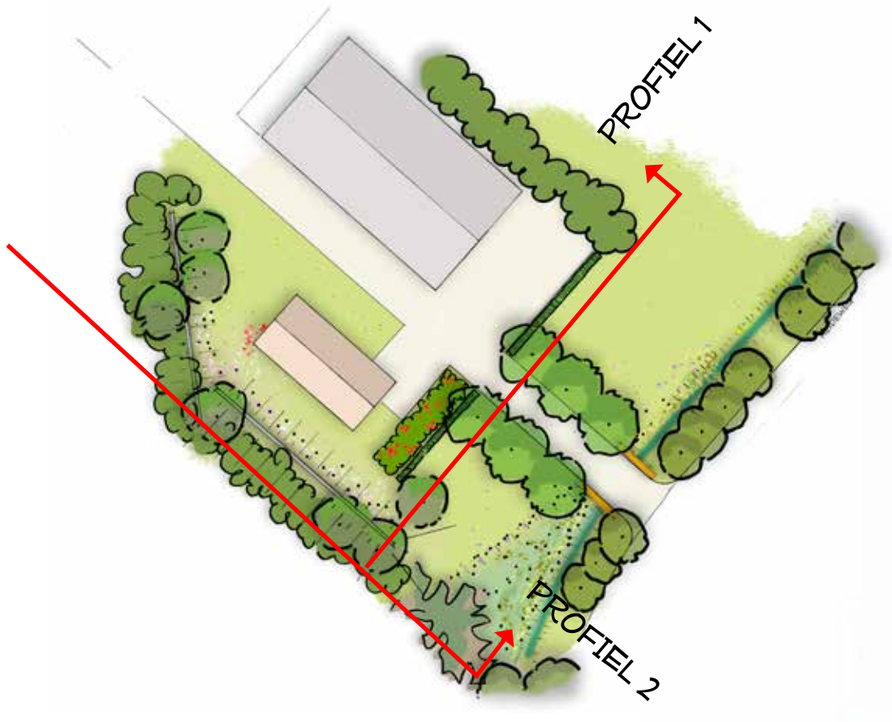

LOODS
PLEIN
GELUIDSWAL
WOONHUIS
SCHANSKORF
RETENTIEWATER MET
OEVERBEPLANTING
GRIEND

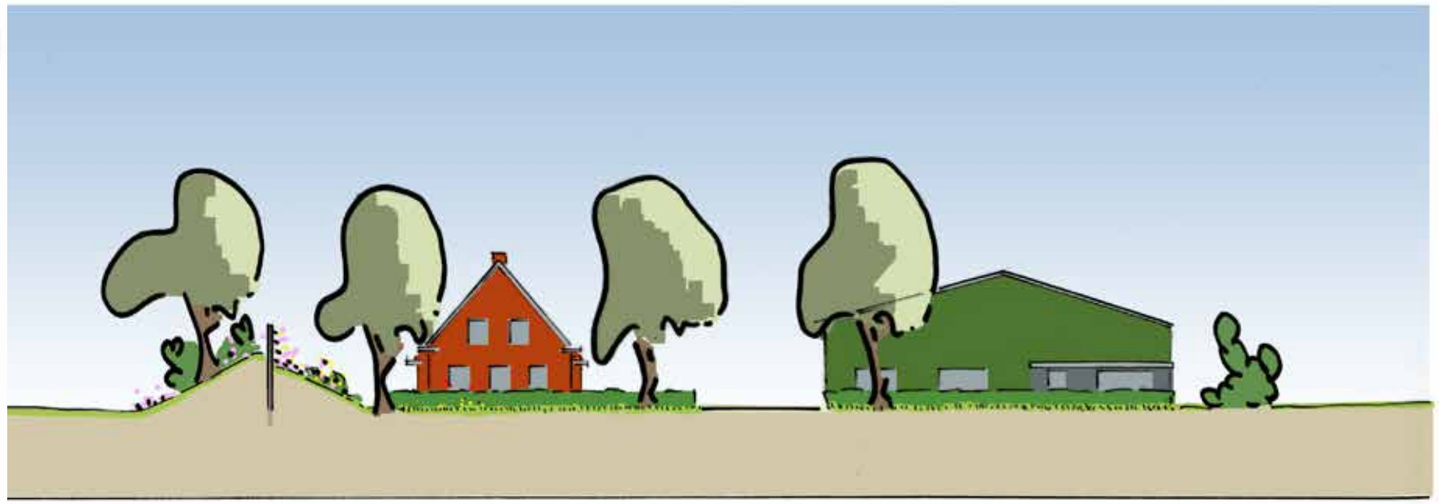
O N T W E R P

O N T W E R P IN GOOGLE MAPS



P R I N C I P E G E L U I D S W A L





PROFIEL 1

PROFIEL 2

ES

WILGEN 'GRIEND'

HAZELAAR

WILGEN STRUWEEL

LINDENLAAN

LINDE

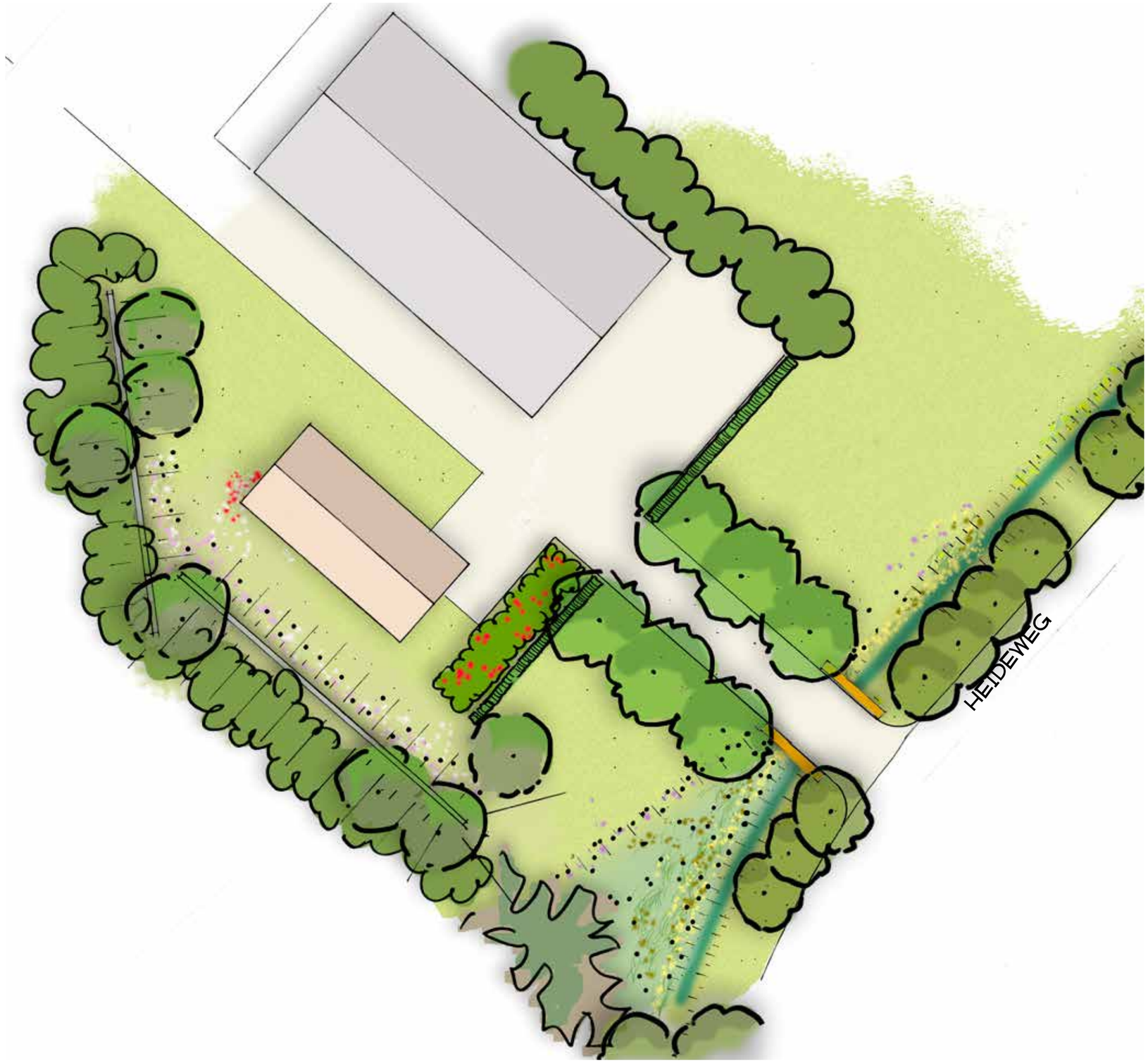
SLEEDOORN

GELDERSE ROOS

SCHANSKORF

NATUURVRIENDELIJKE OEVER

SLEEDOORN



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het bedrijf presenteert zich naar de Heideweg met een meer open karakter. De toegangsweg naar de woning en het bedrijf wordt begeleid door een bomenlaan van bijvoorbeeld linde. Een beukenhaag begrenst het privé- en bedrijfsterrein.

De bestaande watergang langs de Heideweg verbreedt zich aan de westzijde van het perceel. Hierdoor ontstaat een gebied met een natuurlijke oeverbeplanting en extra waterberging (retentiewater). Twee schanskorven langs de toegangsweg accentueren de entree.

Het perceel wordt aan de oostzijde afgeschermd met een hakhoutwal: een gemengde opgaande beplanting bestaande uit onder andere hazelaar, vuilboom, eik en berk.

Aan de westzijde wordt een geluidswal gerealiseerd, waardoor de toekomstige woning in een geluidsluwe zone gebouwd kan worden. De geluidswal bestaat uit een harde kern (betonelement) die aan weerszijden met grond wordt aangevuld. De landschapzijde, georiënteerd op de A2, wordt voorzien van een streekeigen beplanting van hazelaar, vuilboom, gelderse roos etc, in combinatie met enkele boomvormers zoals es, eik en els.

Met het beoogde plan wordt gestreefd naar een passende eenheid tussen bedrijf en woongebied in het nu bestaande semi-agrarische landschap.

COLOFON

PROJECT

Landschappelijke onderbouwing agrarisch bouwblok te Waardenburg

OPGESTELD DOOR

Jos van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectenbureau BV
Postbus 1096
2600 BB DELFT
t. 015 - 2133444
i. www.josvandelindeloof.nl
e. info@josvandelindeloof.nl

IN OPDRACHT VAN

Van Kessel architectuur en projectmanagement bv
ing. P.J.P. van Bergen
Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
t. 0345 - 589420
f. 0345 - 589421
i. www.vankessel.info

KAARTEN

Vanaf internet: watwaswaar, provincie Gelderland en google

12 maart 2014

VAN KESSEL
ARCHITECTUUR EN PROJECTMANAGEMENT BV

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl