



Bestemmingsplan
Nulandsestraat 5a
Nuland



's-Hertogenbosch

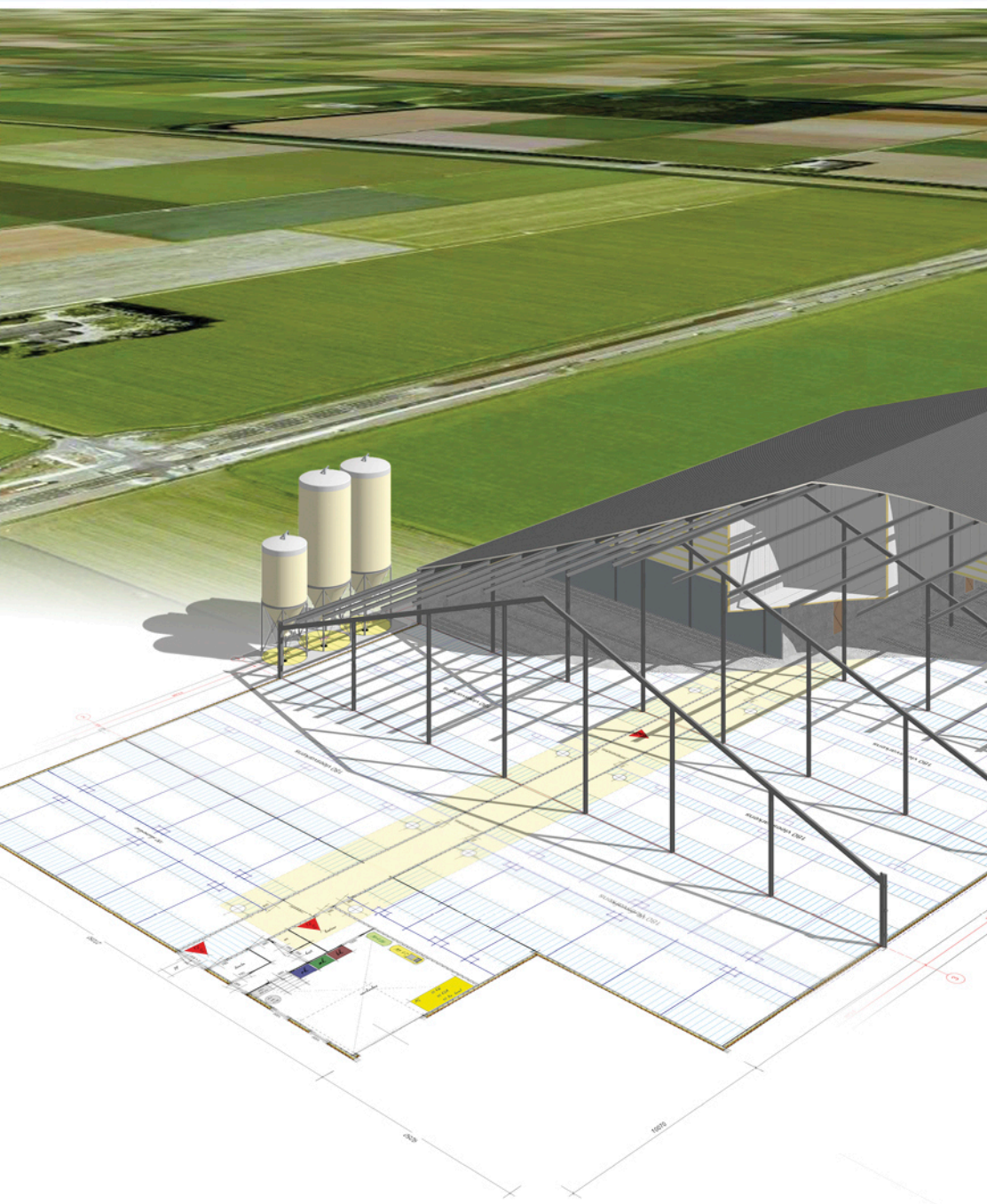
Bestemmingsplan
Nulandsestraat 5a
Nuland

vastgesteld

oktober 2019

Toelichting

Bestemmingsplan
Nulandsestraat 5a
Nuland



Toelichting Bestemmingsplan Nulandsestraat 5a Nuland

aanvrager
De Kastaan B.V.
Nulandsestraat 5a
5391 KC Nuland

Agra-Matic B.V.
Dirk van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 8 augustus 2019
Status: VASTGESTELD

INHOUDSOPGAVE

INHOUDsopgave.....	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Leeswijzer	9
2 Huidige situatie plangebied	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.1.1 Typering omgeving plangebied	10
2.1.2 Abiotische omstandigheden.....	10
2.2 Gebruik en bebouwing	11
3 Toekomstige situatie plangebied	14
3.1 Beoogde ontwikkeling.....	14
3.2 Ontsluiting en parkeren.....	16
3.3 Landschappelijke inpassing	19
4 Beleid	21
4.1 Rijksbeleid.....	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	21
4.2 Provinciaal beleid.....	22
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014.....	22
4.2.2 Verordening ruimte 2014	22
4.3 Gemeentelijk beleid	29
4.3.1 Structuurvisie Buitengebied 2009	29
4.3.2 Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocatie (vab)	29
4.4 Vigerend bestemmingsplan	30

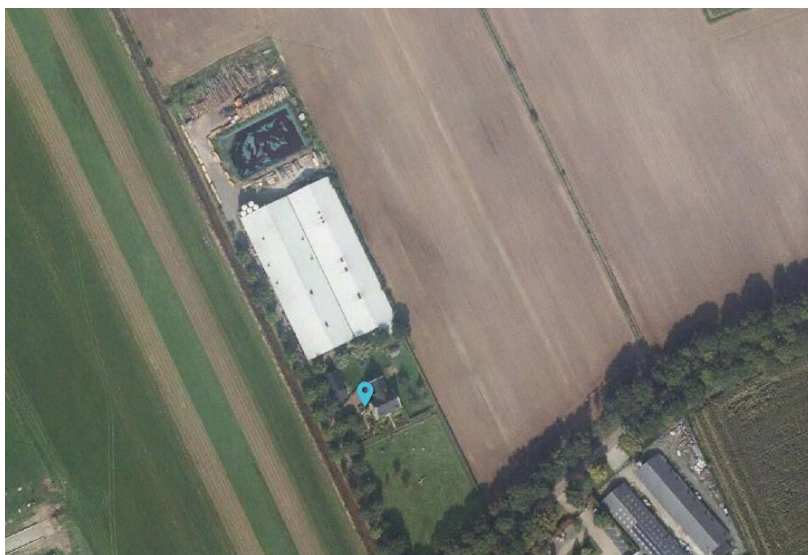
5	Milieuhygiënische + planologische aspecten	31
5.1	Geluidshinder	31
5.1.1	Conclusie	32
5.2	Bodem	32
5.3	Luchtkwaliteit	32
5.3.1	Onderzoek luchtkwaliteit Nulandsestraat 5a	33
5.3.2	Conclusie	34
5.4	Geur	35
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Ecologie	37
5.7	Waterparagraaf	38
5.7.1	Inleiding	38
5.7.2	Toets gemeentelijk waterbeleid (hemelwater)	38
5.7.3	Toets gemeentelijk waterbeleid (riolering)	38
5.7.4	Toets beleid waterschap	39
5.8	Archeologie	39
5.8.1	Verdrag van Valletta	39
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	40
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente s'-Hertogenbosch	40
5.9	Cultuurhistorie	40
5.10	Energie & duurzaamheid	41
6	Juridische planbeschrijving	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Algemene toelichting verbeelding	42
6.3	Nadere toelichting op de regels	42
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
6.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42
6.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
6.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	44
6.4	Bestemmingen	44

7	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.2.1	Vooroverleg.....	46
7.2.2	Omgevingsdialoog	46
7.2.3	Verdere procedure	46
	Bijlagen.....	47
	Bijlage 1: Milieutekening gewenste situatie	48
	Bijlage 2: Onderzoek milieucategorie.....	49
	Bijlage 3 Beplantingsplan	50
	Bijlage 4 Geluidsonderzoek	51
	Bijlage 5 Berekening kwaliteitsverbetering	52
	Bijlage 6 Watertoets	53
	Bijlage 7 Omgevingsdialoog.....	54

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

De initiatiefnemer (dhr. Van der Doelen) heeft aan de Nulandsestraat 5a te Nuland, zie figuur 1-1, een varkenshouderij en ontplooid daarnaast sinds 2005 een nevenactiviteit op het bedrijf. De nevenactiviteit wordt uitgevoerd onder de bedrijfsnaam 'De Kastaan'. De Kastaan maakt veelal ambachtelijke buiten-producten van kastanjarahout, bezaagde verse eiken stammen en vers Douglas hout zoals poorten en landhekken en soms overkappingen. Een keer per week worden er ronde stammen terug gezaagd naar balken en planken. Het bedrijf is niet te vergelijken met een industriële timmerwerkplaats maar is aanverwant aan bosbouw en vergelijkbaar met loonwerk en aanverwant hovenierswerk. Het is een uniek bedrijf gericht op ambachtelijke houtbewerking, hiervan zijn er maar enkele in Nederland.



Figuur 1-1 Luchtfoto Nulandsestraat 5a te Nuland (Bron: ruimtelijkeplannen)

Doelstelling van deze partiele herziening van het bestemmingsplan is als volgt:

- ▶ Wijzigingen bestemming Nulandsestraat 5a van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf';
- ▶ Verkleinen bouwvlak van 10.490 m² naar 4.320 m²;
- ▶ Verwijderen functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- ▶ Regeling opnemen die het gebruik beperkt tot houtbewerking en houtopslag;
- ▶ Regeling opnemen die het bebouwd oppervlakte begrenst tot de bestaande twee bedrijfsgebouwen en die borgt dat het oostelijke bedrijfsgebouw voorzien wordt van een open oostelijke gevel;
- ▶ De aanleg en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing van het erf borgen;

Overige dubbelbestemmingen en aanduidingen worden integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor de regels van dit bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de originele regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'.

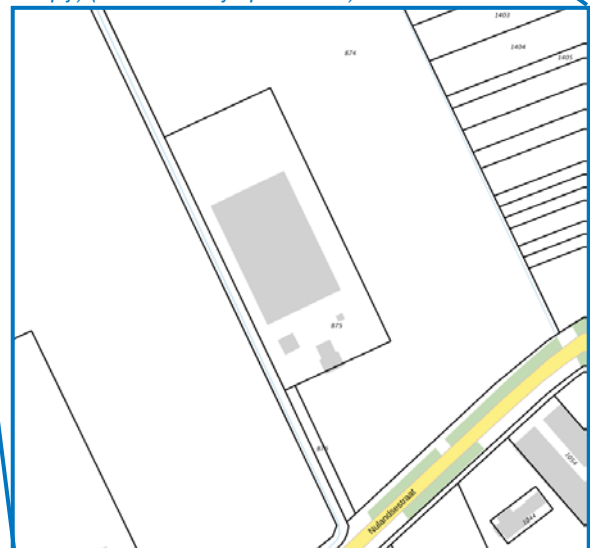
Het bestemmingsplan beoogt voor dit bedrijf een passend ruimtelijk kader te bieden en tevens voor de langere termijn de instandhouding van deze bedrijfsactiviteiten te verzekeren. Door de realisatie van dit bestemmingsplan ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als een milieutechnische meerwaarde. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied worden verbeterd door de landschappelijke inpassing van het erf. De beëindiging van een intensieve veehouderij draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch aan de Nulandsestraat. De locatie omvat de kadastrale percelen 874 en 875 en 876 van de kadastrale gemeente Nuland in sectie E. In onderstaande figuur is de luchtfoto van het plangebied weergegeven en op de volgende pagina de kadastrale kaart van het plangebied en de positie hiervan ten noorden van de kern Nuland ten oosten van de stad 's-Hertogenbosch.



Figuur 1-2 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (blauwe pijl) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 LEESWIJZER

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1.1 Typering omgeving plangebied

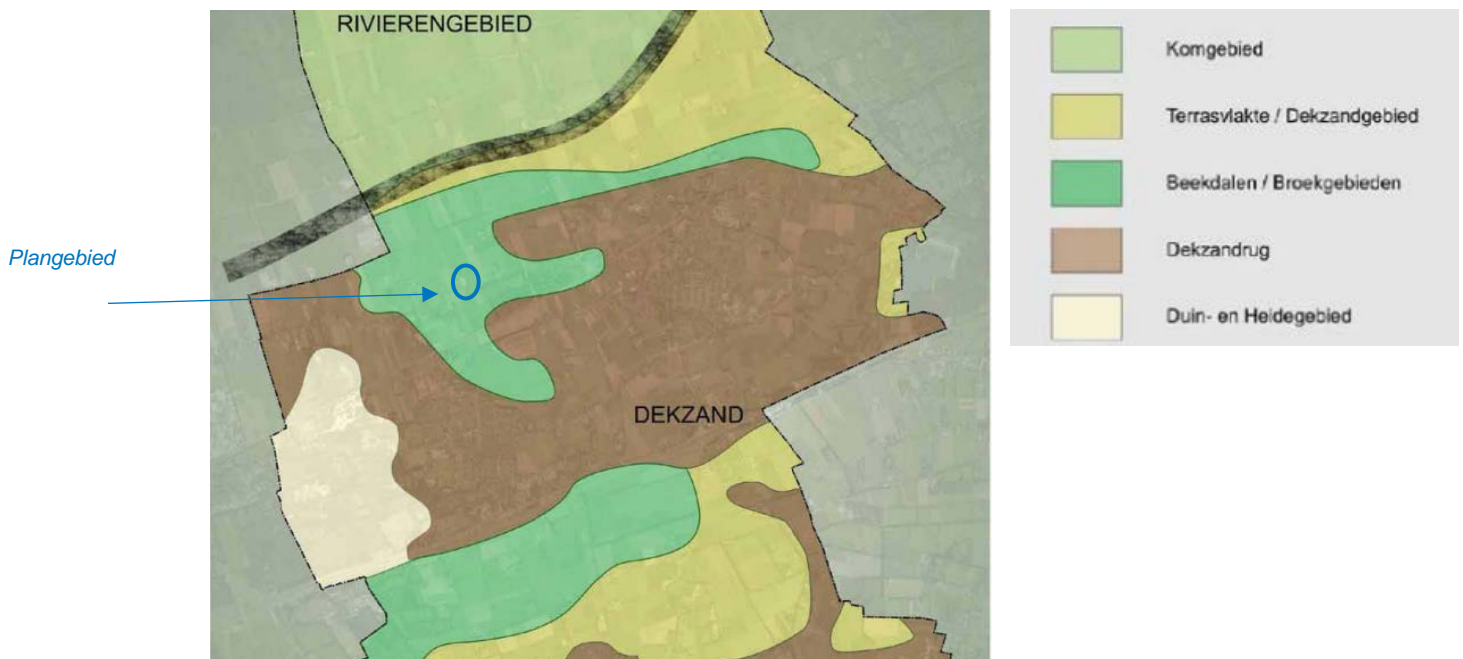
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente 's-Hertogenbosch op een afstand van ongeveer 600 meter ten noorden van de kern Nuland.

Het bedrijf ligt in een agrarisch gebied met voornamelijk grondgebonden en intensieve agrarische bedrijven, alsmede woonbestemmingen en een boomkwekerij. Door de aanwezige boomkwekerij(en) is het gebied ten zuiden van de Nulandsestraat een vrij gesloten landschap. Het gebied ten noorden van de Nulandsestraat is een vrij open agrarisch gebied.

De locatie omvat twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf en de nevenactiviteit, de bedrijfswoning, een kantoor en een mestbassin.

2.1.2 Abiotische omstandigheden

Het plangebied ligt op de overgang tussen het komgebied in het noorden en de dekzandrug in het zuiden, waarbij het landschap in stroken van noord naar zuid is opgebouwd. De locatie is gelegen op een dekzandrug maar dan wel in het lager gelegen deel. Landschappelijk gezien wordt dit gebied omschreven als een beekdal/broekgebied. Zie onderstaande figuur. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem uit vlakvaaggronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Aan de westzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen van het waterschap Aa en Maas. Dit is een afwateringssloot richting het noorden.



Figuur 2-1 Landschap voormalige gemeente Maasdonk (O=plangebied) (Bron: Structuurvisie Buitengebied 2009)

2.2 GEBRUIK EN BEBOUWING

Het plangebied is op dit moment in gebruik als varkenshouderij met als neventak houtbewerking. Het gebruik en de bebouwing wordt per bedrijfsonderdeel beschouwd.

Varkenshouderij

Het bedrijf is opgericht ten behoeve van de veehouderij in 1996. In 1996 zijn beide varkensstallen gebouwd. In 1997 is de bedrijfswoning gebouwd. In 2011 is een bijgebouw bij de bedrijfswoning gebouwd. Het bedrijf betreft op dit moment een intensieve veehouderij met een vigerende (revisie)vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer van 30 maart 2006. De vergunning is verleend voor het houden van 92 kraamzeugen, 255 guste en dragende zeugen, 1.248 gespeende biggen, 2 dekberen en 2.656 vleesvarkens.

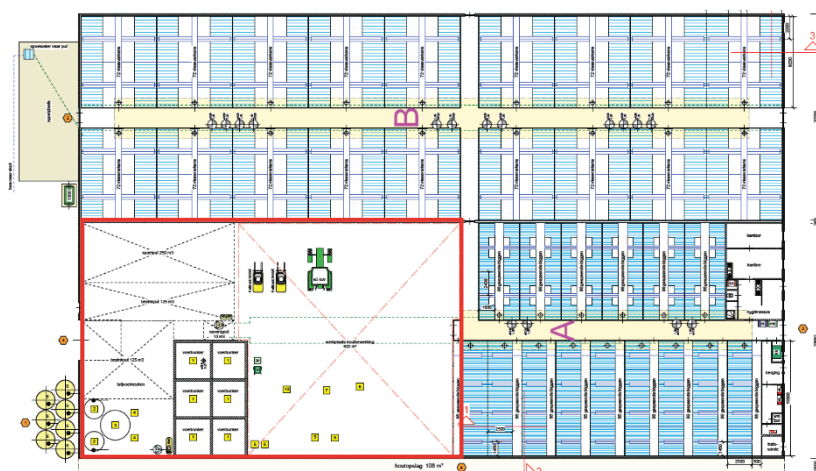
Houtbewerking

De initiatiefnemer heeft zijn werkzaamheden de afgelopen jaren verbreed. Sinds 2005 heeft hij op de locatie Nulandsestraat 5a een kleinschalige nevenactiviteit naast het houden van varkens opgestart. De nevenactiviteit wordt uitgevoerd onder de bedrijfsnaam 'De Kastaan' en is te omschrijven als het op ambachtelijke wijze bewerken van ronde stammen en vers hout. Deze werkzaamheden gebeuren op projectbasis en zijn sterk seizoensgebonden. De focus ligt op het ontwerpen van duurzame en natuurlijke producten gemaakt van Europees hardhout. Denk aan landhekken, poorten en overkappingen. Alles wordt aangenomen en op projectbasis uitgevoerd. Het is altijd maatwerk en wordt op de projectlocatie zelf in elkaar gezet. Veel van de opdrachten worden uitgevoerd via een landschapsarchitect en of hovenier. In onderstaande fotocollage enkele voorbeelden van de geleverde werken.

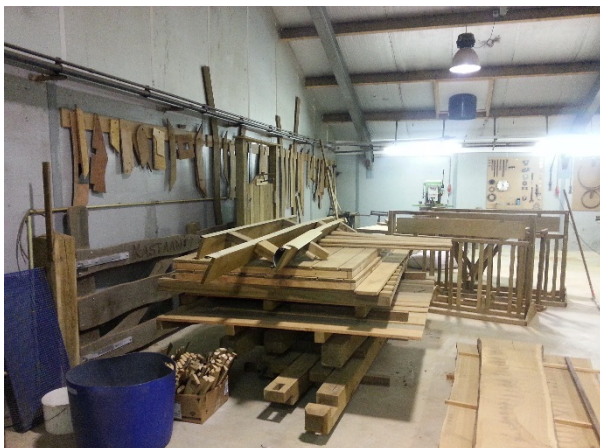


Figuur 2-2 Fotocollage van werkzaamheden van De Kastaan B.V.

In onderstaande uitsnede van de milieutekening (huidige situatie). Hierin is te zien dat een deel van gebouw A in gebruik is voor de nevenactiviteit houtbewerking. De overige delen van de gebouwen zijn in gebruik als varkenshouderij. Op de volgende pagina enkele foto's van de huidige inrichting van een deel van gebouw A.



*Figuur 2-3 Uitsnede milieutekening
bestaande situatie (in rood de huidige
locatie van de houtbewerking)*



Figuur 2-4 Fotocollage huidige inrichting (deel) gebouw A waarin de houtbewerking wordt uitgevoerd

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 BEOOGDE ONTWIKKELING

De aanleiding voor de functiewijziging is gelegen in de algehele ontwikkeling in de varkenshouderij. De varkenshouderij in Noord-Brabant is jarenlang groeimotor geweest van de economie. De concentratie van vee in Noord-Brabant is hierdoor ook steeds verder toegenomen. Dit gaat gepaard met toenemende overlast voor omwonenden. De laatste jaren is ook meer bekend geworden over de gezondheidseffecten van intensieve veehouderij. De provincie, gemeenten maar ook de sector zelf signaleren dit probleem en willen meewerken aan een sanering van de intensieve veehouderij.

Door toenemende stapeling van (milieu)beleid wordt deze ondernemer gedwongen een keuze te maken. Oftewel een afslag van de rotonde te maken. De ondernemer heeft er voor gekozen te stoppen met het houden van varkens en zijn aanwezige nevenactiviteit verder uit te bouwen naar een volwaardige bedrijfsactiviteit. Van doorslaggevend belang hierin waren de wensen van zijn beoogde bedrijfsopvolger.

De gemeente wil meewerken aan dit initiatief om te komen tot een functiewijziging van de bestemming agrarisch naar een niet-agrarisch bedrijf. Aan de Nulandsestraat 5a wordt de functie gewijzigd van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een 'ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf'. De werkzaamheden zijn te omschrijven als het op ambachtelijke wijze bewerken van hout. Deze werkzaamheden gebeuren op projectbasis en zijn sterk seizoensgebonden (seizoen: oktober-maart). Het bedrijf is niet te vergelijken met een grootschalige/industriële timmerfabriek. Kenmerk van de ambachtelijke bedrijvigheid is dat er geen seriematige productie plaatsvindt. De focus ligt op het ontwerpen van duurzame en natuurlijke producten, gemaakt van Europees hardhout. Denk aan landhekken, poorten en overkappingen. Het is altijd maatwerk en wordt op de projectlocatie zelf in elkaar gezet. Veel van de opdrachten worden uitgevoerd via een landschapsarchitect of hovenier.

De niet-agrarische bedrijvigheid is sinds 2005 in ontwikkeling op deze locatie en krijgt door deze herbestemming een passende bestemming. Dit zorgt voor een duurzame instandhouding van dit niet-agrarische bedrijf op deze locatie. De Kastaan B.V. biedt gemiddeld aan drie personen werk. In het seizoen oktober-maart is dat meer dan daarbuiten. In het seizoen vinden de meeste aanlegwerkzaamheden plaats. Maar ook daarbuiten vindt onderhoud plaats en worden aanlegwerkzaamheden uitgevoerd. Van de drie werknemers werkt ongeveer één persoon op de locatie zelf en twee personen op externe locaties. De werkzaamheden op externe locaties bestaan uit het aanleggen/installeren van de houtproducten. De klanten zijn veelal particulieren, diverse terrein behorende instanties en ook de gemeente 's-Hertogenbosch neemt bijvoorbeeld poorten af voor afscherming van natuurgebieden.

In de uitsnede van de milieutekening in figuur 3-1, zoals bijgevoegd in bijlage 1 bij deze toelichting, is de gewenste indeling van de bedrijfsgebouwen weergegeven. Het betreft in deze een voormalig agrarisch bedrijf met een moderne uitstraling. De bedrijfsgebouwen zijn gebouwd in 1996 en in goede conditie. Het dak bestaat bijvoorbeeld uit verzinkte spanten met als dakbedekking isolerende sandwichpanelen. De wanden bestaan voor een deel uit metselwerk met daarboven (geïsoleerde) damwand. Gebouw A is voor een groot deel voorzien van een dichte betonnen vloer.

Nu vinden nog veel werkzaamheden buiten plaats, zoals het zagen van de ronde stammen. Om de ongewenste buitenopslag op te kunnen ruimen zal gebouw B worden ingericht voor de opslag van hout. Om een goede droging te krijgen van het hout zullen de zijgevels en achtergevel worden verwijderd. Tevens wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf en het nieuw in te delen achtererf.

Er wordt in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemmingsvlak toegekend met daarbinnen een bouwvlak. Het bestemmingsvlak wordt verkleind naar 5.730 m². Het bouwvlak wordt ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak verkleind naar 4.320 m². Binnen het bouwvlak worden de bestaande bedrijfsgebouwen A en B gehandhaafd, de bestaande oppervlakte bebouwing wordt begrenst in dit bestemmingsplan. Het betreffen moderne bedrijfsgebouwen die in goede conditie zijn en goed geschikt te maken zijn voor het beoogde gebruik. Sloop van de gebouwen draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit omdat hiermee voorzien kan worden in de benodigde overdekte opslag. Bovendien staat het bedrijf ver van de openbare weg en zal sloop van bijvoorbeeld een deel van de achterzijde van de gebouwen niet bijdragen aan een ander of beter stedenbouwkundig beeld. Het erf wordt bepaald door de voorgevels van de bedrijfsgebouwen A en B en het landschappelijk ingerichte voorerf met de bedrijfswoning. In totaal staat er conform de bestaande situatie: 3.159 m² aan bedrijfsgebouwen in de gewenste situatie. In de regels en verbeelding wordt de omvang van de bedrijfsactiviteiten begrensd. De begrenzing is geregeld door het beperken van de oppervlakte van het bestemmingsvlak tot 5.730 m², het bouwvlak tot 4.320 m². Daarnaast wordt ook het bebouwde oppervlakte per bedrijfsgebouw begrenst. Bovendien wordt in de regels als voorwaardelijke verplichting gesteld dat de oostelijke gevel van het oostelijke bedrijfsgebouw (B) open wordt. Waardoor een open gebouw ontstaat dat geschikt is voor houtdroging.



Figuur 3-1 indicatie indeling gebouw A en B gewenste situatie

3.2 ONTSLUITING EN PARKEREN

Ontsluiting

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsstructuur op het perceel, een inrit aangesloten op de Nulandsestraat 5a. De inrit is in figuur 3-2 in beeld gebracht. In het geluidsonderzoek zoals opgenomen in bijlage 4 zijn de aan en afvoerbewegingen van het beoogde bedrijf in beeld gebracht. Hier beperken wij ons tot een korte samenvatting van de belangrijkste verkeersbewegingen.



Figuur 3-2 inrit Nulandsestraat 5a voorzien van hagen en bomen

De Kastaan beschikt over een auto met aanhanger voor de levering van producten. Hiermee zijn overdag vier voertuigbewegingen vanaf de straat naar de opslag of terug. Voor het laden en lossen op het achterterrein wordt de heftruck en de mobiele kraan gebruikt. De aanvoer van stammen gebeurt per vrachtwagen op minder dan dertien dagen per jaar. Daarnaast zijn er overdag tien bewegingen met personenwagens van medewerkers of bezoekers vanaf de straat naar de parkeerplaats bij het kantoor. Deze aan- en afvoerbewegingen zijn minder dan de bewegingen die gepaard gingen met de varkenshouderij. Met name het vrachtverkeer neemt sterk af in de nieuwe situatie.

Parkeren

Er zijn op het bedrijf 3 parkeerplekken aanwezig bij het kantoor aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen. Vanwege de mogelijke insleep van dierziekten komen klanten op dit moment niet in de agrarische bedrijfsgebouwen maar alleen in het kantoor wat nu aangeduid wordt als 'tuinhuis' in bijlage 1. In de toekomstige situatie wordt het kantoor verplaatst naar de bedrijfsgebouwen. Aangezien er gemiddeld een klant per dag de locatie bezoekt is deze hoeveelheid parkeerplekken meer dan voldoende om te garanderen dat parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

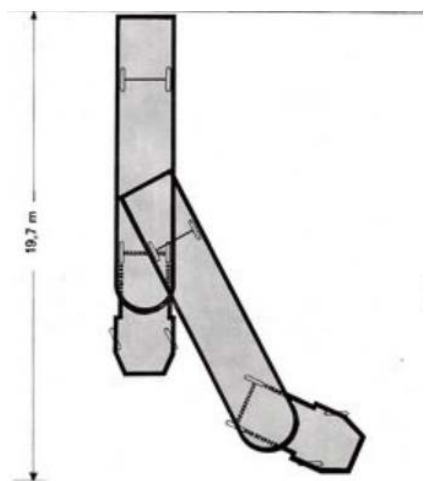
Erfverharding en manoeuvreerruimte op het erf

Het bedrijf zal de bestaande erfverharding terugbrengen tot hetgeen hoogst noodzakelijk is om de bedrijfsgebouwen te bereiken. In figuur 3-3 is in de rode situatie in beeld gebracht welke erfverharding (stelconplaten/asfalt) wordt verwijderd. In totaal wordt hiermee 2.000 m² verharding en buitenopslag verwijderd. Daarnaast wordt ook het bestaande mestbassin verwijderd.

In de gewenste situatie wordt de resterende erfverharding (20 meter brede zone aan de achterzijde van de gebouwen) binnen de bedrijfsbestemming gelegd. De 20 meter brede zone, oftewel 970 m², is noodzakelijk om de benodigde dagelijkse draai te kunnen maken met kleine vrachtwagens en auto's met aanhangers.



Figuur 3-3 overzicht achtererf en gewenste bedrijfsindeling erfverharding



Figuur 3-4 benodigde manoeuvreerruimte vrachtwagens (CROW)

In het kader van een goede landschappelijke inpassing van het erf wordt beoogd alle transportbewegingen plaats te laten vinden binnen de voorgestelde landschappelijke inpassing. Op basis van de draaicirkel van de gebruikte vrachtwagens voor aanvoer van houten stammen is een afstand van 20 meter ten opzichte van de beplanting aan de achterzijde van het erf noodzakelijk. Deze draaicirkel is in figuur 3-4 in beeld gebracht op basis van de CROW normen.

Het gebruik van de onverharde 10 meter ten noorden van de verharding van 10 meter is gemiddeld 13 keer per jaar bij de aanvoer van hout, maar er dient bij de beplanting wel voldoende rekening mee worden gehouden. In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de landschappelijke inpassing. In figuur 3-5 op de volgende pagina zijn de transportbewegingen op het achtererf te zien rondom het lossen van de houten stammen.

ruimte open houden voor in- en uitrijden werkplaats en open berging/ wenden van vrachtverkeer 20 meter



in en uitrijden open berging

Figuur 3-5 transportroutes op het erf uitgangspunt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing

3.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er is een analyse gemaakt van de bestaande landschappelijke inpassing van het bedrijf. Op basis hiervan is een plan gemaakt voor de toekomstige landschappelijke inpassing. Dit plan is opgenomen in bijlage 3. In deze paragraaf worden de hoofdlijnen besproken. Voor de verdere inhoud wordt verwezen naar het bijgevoegde landschapsplan. In onderstaande figuur is de bestaande beplanting bij het bedrijf weergegeven. Hierover concludeert de landschapsarchitect: *“De aanwezige beplanting is omvangrijk, goed ontwikkeld en positief te waarderen; de beplanting sluit - met uitzondering van twee hagen bestaande uit laurierkers – uitstekend aan bij het karakter van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De beplanting wordt regelmatig en vakkundig beheerd.*

De hagen bestaande uit laurierkers sluiten minder goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De laurierhaag ten zuidwesten van de stal toont vorstschade, verkeert in minder goede conditie en toont uitval”.



Figuur 3-6 Bestaande beplanting op de locatie Nulandsestraat 5a

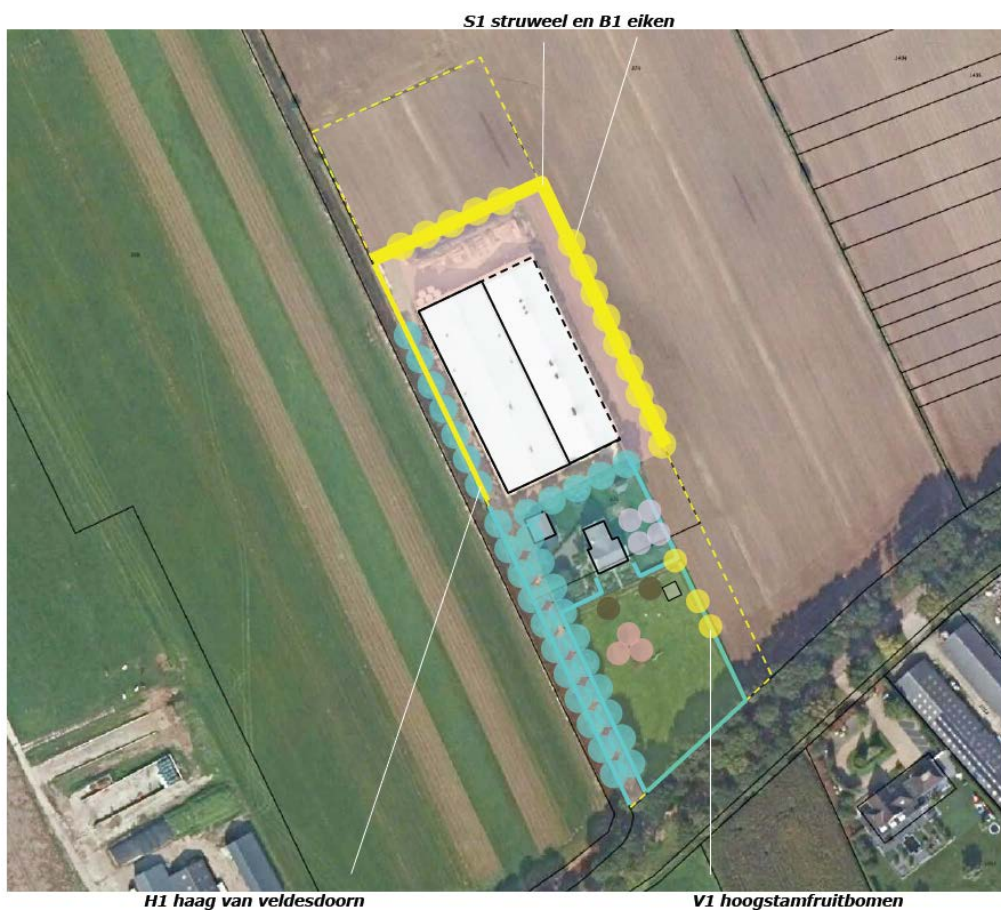
In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van het voorstel van de landschappelijke inpassing van de gewenste situatie. Te zien is de sanering van de erfverharding, houtopslag en mestbassin op het achterterf. De landschappelijke inpassing van het bedrijf bestaat uit de volgende elementen zoals is weergegeven in onderstaande figuur:

S1: een groensingel bestaande uit struweel en bomen te realiseren ten noordwesten en noordoosten van de voormalige stallen;

B1: Bomenrijen bestaande uit eiken;

H1: de laurierhaag aan de zuidwestkant te vervangen door een in het landschap passende haag;

V1: enkele fruitbomen op de huisweide aan te planten.



Figuur 3-7 Uitsnede voorstel toekomstige landschappelijke inpassing van de locatie Nulandsestraat 5a

4 BELEID

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028):

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing indien er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

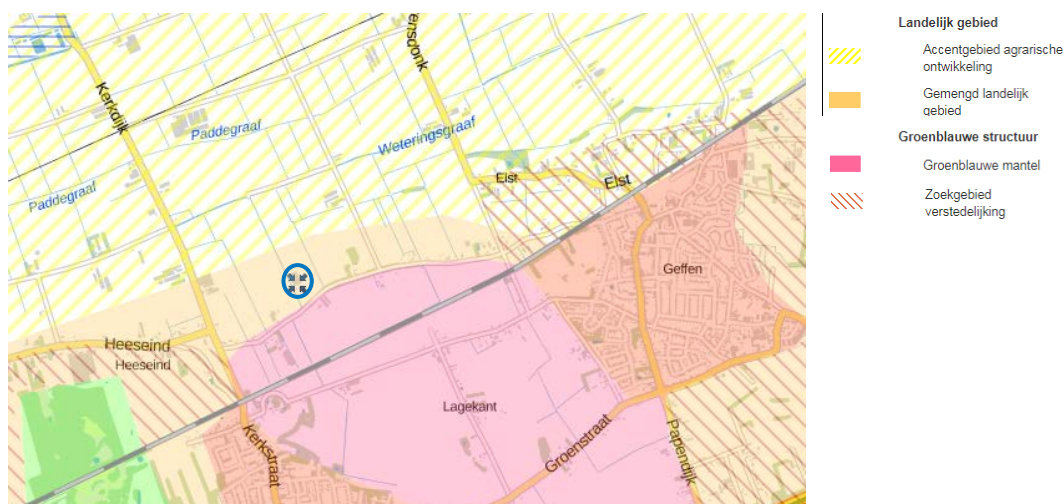
Samengevat blijkt uit de jurisprudentie (o.a. 201505677/1/R2) dat als een bestemmingsplan ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, het bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In deze situatie wordt het bouwvlak verkleind (gehalveerd). De bedrijfsactiviteiten worden van buiten naar binnen verplaatst, hetgeen planologisch wordt geborgd in dit bestemmingsplan. Er is gezien het voorgaande geen sprake van een planologische functiewijziging die een dusdanige aard en omvang heeft dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt dan ook geen toepassing gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van de Bro in dit bestemmingsplan.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Voor het gebied rondom de locatie aan de Nulandsestraat 5a is de ruimtelijke structuur opgenomen, zoals afgebeeld in onderstaande figuur 4-1. Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied. Het gebied ten zuiden van de Nulandsestraat is aangeduid als Groenblauwe mantel. Het gebied ten noorden van de Nulandsestraat is aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'.



Figuur 4-1 Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010 herziening 2014 (O = plangebied)

Het gemengd landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals: steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwd dit als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Nieuwe ontwikkelingen binnen het gemengd landelijk gebied zijn mogelijk als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In dit plan is de geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte 2014 (d.d. 1-1-2019) gehanteerd.



Figuur 4-2 Structurenkaart Verordening Ruimte (O = plangebied)

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan bestemmingsplannen. De locatie Nulandsestraat 5a valt in het gebied dat in de verordening wordt aangeduid als: 'gemengd landelijk gebied'. In de Structuurvisie RO heeft de provincie Noord-Brabant haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied (zie paragraaf 4.2.1). Naast dat het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied is het ook gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied. In de paragraaf cultuurhistorie wordt hier nader op in gegaan. Het te beschermen element in deze is de openheid van het gebied. Het oprichten van nieuwe beplanting (boomteelt) of bebouwing is ongewenst. Uitzondering hierop is erfbeplanting. Met deze eisen om de cultuurhistorische waarde van het gebied te beschermen wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Op basis van artikel 7.10 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een 'niet-agrarische functie'. Hiervoor gelden negen expliciete voorwaarden onder artikel 7.10 lid 1. Op de volgende pagina's wordt het initiatief aan de Nulandsestraat 5a getoetst aan de voorwaarden uit artikel 7.10 lid 1.

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

In de beoogde situatie ontstaat een verkleind bestemmingsvlak van 5.730 m² en daarbinnen een bouwvlak van 4.320 m². Hiervan is 3.159 m² bebouwd gebied (excl. bedrijfswoning en bijgebouw). Het bouwvlak was 10.490 m² en wordt verkleind met 4.320 m². De benodigde oppervlakte aan bestemmingsvlak van 5.730 m² is noodzakelijk om alle bestaande bedrijfsgebouwen en de minimaal benodigde verharding aan de westzijde en noordzijde binnen het bestemmingsvlak te brengen. Op basis van artikel 3.3 lid 1 van de provinciale verordening is het mogelijk in het kader van maatwerk om een ondergeschikte afwijking toe te staan. Mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de

doelstelling van de algemene regel. De algemene regel in artikel 7.10 lid 1 onder a is om aansluiting te zoeken bij de maximale omvang van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen van het landelijk gebied. Deze maximale omvang is 5.000 m². Uit de toelichting bij artikel 4.6 van de provinciale verordening blijkt dat voor deze maat is gekozen om te voorkomen dat de verhouding tussen de schaal van het bedrijf en die van de omgeving wordt verstoord. Hierbij is ook aangegeven dat maatwerk mogelijk is, ook in het geval van nieuwvestiging.

In dit geval wordt een beperkte afwijking toegepast ten opzichte van de maximale maat van 5.000 m². De belangrijkste reden hiervoor is dat met de beoogde omvang van het bouwperceel alle bouwwerken en voorzieningen binnen het bouwperceel kunnen worden gebracht. Deze plansystematiek sluit aan bij de definities in de provinciale verordening van bouwperceel (art. 1.22) en bouwvlak (art. 1.23). Daarnaast wordt hiermee toepassing gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.1 lid 2 onder d: 'een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd'. In de beoogde situatie worden alle bouwwerken en bijbehorende voorzieningen zoals erfverharding geconcentreerd binnen het verkleinde bouwperceel.

Het betreft in deze een ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf dat zich reeds heeft bewezen in zijn bestaansrecht op deze locatie. Er zijn dus aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig om te komen tot een positieve bestemming. Om alle buitenopslag naar binnen te verplaatsen zijn alle bedrijfsgebouwen noodzakelijk. Eén gebouw wordt specifiek ingericht als droogruimte/opslagruimte voor het (onbewerkte)hout.

De erfverharding wordt met ruim 2.000 m² verkleind. De resterende erfverharding is minimaal noodzakelijk om te kunnen manoeuvreren op het erf met auto's en kleine vrachtauto's. Ongeveer 13 maal per jaar zal een vracht houten stammen worden gelost met een grotere vrachtauto. Hiermee is bij de landschappelijke inpassing rekening gehouden door het op voldoende afstand positioneren van de erfbeplanting om de vrachtauto te kunnen draaien op het achtererf.

In de voorgestelde opzet heeft het bedrijf voldoende ruimte voor de toekomst en wordt kapitaalvernietiging in de vorm van sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomen. Verdere groei is niet aan de orde. Ten aanzien van de milieucategorie wordt verwezen naar de motivering onder d. De beperkte afwijking in het kader van maatwerk zorgt er in dit geval niet voor dat er sprake is van een verstoring van de verhouding van de schaal van het bedrijf en de omgeving.

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Uit de toelichting van de verordening blijkt dat de provincie beoogd in het gemengde landelijk gebied een functiemenging na te streven voor een sterke plattelandseconomie. Gemeenten hebben een ruime mate aan beleidsvrijheid wat zij verstaan onder een gemengde plattelandseconomie. Gezien het feit dat ter plekke van het plangebied buiten het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' ligt en in een 'groene geleidingszone', is een verdere ontwikkeling van de veehouderijen hier niet direct gewenst. Omschakeling van dit bedrijf op relatief korte afstand van de kern van Nuland draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat op omliggende woningen. De functiewijziging en

verkleining van het bouwperceel van dit bestaande bedrijf is in lijn met de ambitie van de provincie voor het behoud van een sterke plattelandseconomie.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het bouwvlak omvat twee voormalige varkensstallen. Beide zijn 71,15 meter lang. Stal A is 23,65 en stal B is 20,75 meter breed. In totaal staat er dus: 3.159 m² aan stallen. Dit is exclusief de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Het zijn uitstekend onderhouden bedrijfsgebouwen met een moderne uitstraling en zonder asbest daken. Beide gebouwen krijgen een passende functie in het kader van de houtbewerking. Gebouw B wordt specifiek ingericht voor het drogen en opslaan van (onbewerkte) houtproducten. Om dit te verzekeren wordt in de regels bepaald dat de oostelijke gevel open moet zijn. Hiermee krijgt het gebouw een open karakter, passend bij de beoogde functie. Hierbinnen worden ook de zaagwerkzaamheden van de houten stammen geconcentreerd. Het concentreren van de buitenopslag binnen de bestaande gebouwen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Tevens draagt het concentreren van de zaagwerkzaamheden in de gebouwen, voor een belangrijk deel bij aan het verminderen van de geluidbelasting op de omgeving. Eerder werden deze werkzaamheden buiten uitgevoerd met meer geluid tot gevolg dan in de beoogde situatie waarin binnen wordt gezaagd. Hierdoor wordt voor alle gebouwen een passende functie gevonden die bij draagt aan de duurzame bedrijfsvoering van dit ambachtelijke houtbewerkingsbedrijf. Sloop van deze nog niet afgeschreven en bouwkundig in goede staat verkerende gebouwen is verspilling en kapitaalvernietiging. Het mestbassin, erfverharding en alle buitenopslag op het achtererf zullen wel verwijderd worden.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De bedrijfsactiviteiten van 'De Kastaan' vallen volgens de VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in de categorie van "timmerwerfabrieken, bedrijven voor het vervaardigen van artikelen van hout". Zulk soort grotere timmerwerfabrieken hebben veelal een industrieel karakter. Ze zijn vaak groot in omvang, en produceren veelal seriematig producten als kozijnen en trappen. Dergelijke grotere industriële houtbedrijven zijn standaard ingedeeld in milieucategorie 3.2. De indeling van dit soort bedrijven is gebaseerd op het meest relevante milieuaspect geluid. Categorie 3.2 is gekoppeld aan een hinderafstand van 100 meter.

De Kastaan betreft echter geen grootschalige timmerfabriek. Binnen onderhavig bedrijf worden houtproducten op een ambachtelijke wijze en met relatief veel handwerk geproduceerd. Het seriematig produceren van houtproducten vindt er niet plaats. Er is een beperkt aantal personen werkzaam binnen het bedrijf, waarbij een groot deel van de arbeidstijd in de buitendienst plaatsvindt, op een locatie buiten het bedrijf. Veel personeel en transport van producten of materieel is hier niet aan de orde.

Aangezien geluid het maatgevende aspect is voor de aanwezige hindercontour, is de akoestische situatie van De Kastaan onderzocht (Van Grinsven Advies, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het bedrijf De Kastaan aan de Nulandsestraat 5a, juli 2018). Hierbij is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie; een situatie waarin het bedrijf in volledige capaciteit werkende is. Het gebouw – waar de voornaamste geluidrelevante activiteiten plaatsvinden

– is van een gedegen geluidsisolerende kwaliteit. De geluidscontour – gekoppeld aan de wettelijke geluidsnormen op de gevel van woningen - betreft aan de noord-, west- en zuidzijde circa 30 meter vanaf de grens van de inrichting. Aan de oostzijde betreft deze contour maximaal 50 meter vanaf de grens van de inrichting.

Op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de daadwerkelijke geluidscontour, c.q. hindercontour met 30 tot 50 meter flink minder is dan 100 meter. Hiermee is gemotiveerd dat het houtbedrijf een lagere hindercategorie bezit dan 3.2, namelijk de categorie indeling die gekoppeld is aan een hindercontour van maximaal 50 meter, milieucategorie 3.1.

Beoogd houtbedrijf met een geluidscontour van maximaal 50 meter past - gezien de beperkte hinderuitstraling - prima in dit buitengebied. Binnen 50 meter van het perceel zijn geen andere woningen en/of andere geluidsgevoelige objecten gelegen, zodat hinder hier niet aan de orde is. De meest nabije woning van derden bevindt zich immers op zo'n 140 meter afstand van de relevante activiteiten. Het bedrijf kan ruimschoots aan de geldende hindernormen voldoen. Los van de hinderbeschouwing, past de uitstraling van dit ambachtsbedrijf goed in deze omgeving. Veel van de vervaardigde houtproducten (als hekwerken, afrasteringen, tuinhuisjes, poorten en boomhutten) worden in een buitengebied of landelijke omgeving toegepast en geplaatst.

Tenslotte zijn de ambachtelijke houtbewerkings-activiteiten hier sinds 2005 als naaste bezigheden – binnen het agrarische bedrijf - gestart. Stapsgewijs is onderzocht en gegroeid tot een nu levensvatbaar bedrijf De Kastaan. Met een houtbedrijf hier wordt de grotere hindercontour van het vanouds bestemde agrarisch bedrijf weg genomen. Met een landschappelijke inpassing in combinatie met verwijderen van erfverharding en het forse mestbassin wordt de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf verbeterd en de geprojecteerde hinderlijkheid verkleind.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is aan de Nulandsestraat 5a sprake van één bedrijf: De Kastaan B.V. Het voormalige varkensbedrijf zal worden beëindigd. In de regels zal worden geborgd dat er niet meer bedrijven aanwezig mogen zijn op deze locatie.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De werkzaamheden op het bedrijf bestaan uit houtbewerking en opslag van onbewerkt en bewerkt hout. Er is geen zelfstandige kantoorfunctie of baliefunctie in de loods. In de regels zal dit worden geborgd. Er is wel een werkplek (kantoor) voor de initiatiefnemer voorzien.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

Onderdeel van de bedrijfsactiviteiten is een kleine showroom voor het showen van materialen die de Kastaan kan maken, zoals poorten.

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

Het nieuwe erf is voorzien van en omzoomd met een passende landschappelijke inpassing. Omliggende gronden worden ingericht als agrarische grond en aangesloten bij de omliggende agrarische gronden. Deze gronden worden verhuurd aan c.q. gebruikt door omliggende agrarische bedrijven. De bebouwing voorziet in voldoende ruimte voor opslag van hout en wordt hier als zodanig voor ingericht. Deze omvang biedt voldoende ruimte voor de beoogde bedrijfsomvang. Van verdere groei is geen sprake.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

De beoogde activiteit betreft een functiewijziging van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een 'ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf'. Het gaat om een bestaande nevenactiviteit die als voorwaardige bedrijfsactiviteit wordt bestemd. De omvang van de werkzaamheden is passend binnen het gemengde landelijk gebied en vindt plaats in bestaande gebouwen en leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling zoals gedefinieerd in de provinciale verordening.

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Op basis van artikel 3.1 onder a (zorgplicht ruimtelijke kwaliteit) dient het plan bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de landschappelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Er is een voorstel gemaakt voor de landschappelijke inpassing van de locatie. Deze is behandeld in paragraaf 3.3 en opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap noordoost Brabant is berekend wat de benodigde kwaliteitsbijdrage dient te zijn. Minimaal 20% van de bestemmingswinst dient geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De kwaliteitsverbetering in dit plan bestaat uit drie elementen:

- 1. 4.760 m² intensieve agrarische bedrijfsbestemming ingeleverd;*
- 2. Er wordt 2.000 m² verharding, mestbassin en buitenopslag van hout verwijderd;*
- 3. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het bedrijf.*

Op de volgende pagina is een berekening opgenomen van de bestemmingswinst en de berekende kwaliteitsverbetering. In bijlage 5 is een gespecificeerde berekening opgenomen. Deze berekening is gebaseerd op het gemeentelijke beleidskader alsmede op basis van Stika normen van het Brabants Landschap.

Waardevermeerdering en investering

			m2
Oppervlakte agrarisch bedrijf (bouwvlak)			10490
Oppervlakte bedrijfsbestemming			5730 +
Verkleining bestemmingsvlak			-4760
Grondwaardevermeerdering conform 'afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap noordoost Brabant'			
Grondwaarde huidige situatie	10490	25 €	262.250,00
Grondwaarde na bestemmingswijziging			
Agrarische grond	3560	€ 6,30	€ 22.428,00
Bedrijfskavel niet-agrarische bedrijvigheid	5730	€ 90,00	€ 515.700,00
Groenelement (bossingel)	1200	€ 0,50	€ 600,00
	10490	€	538.728,00
Waardevermeerdering:		€	276.478,00
Vereiste kwaliteitsverbetering (20%):		€	55.295,60

>>

€ 55.295,60

Uit onderstaande berekening blijkt dat er voldaan wordt aan de eisen omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt meer geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit dan voorgeschreven op basis van de regels over kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering landschap

Normbedragen op offertebasis en op basis van inschatting Landschapsarchitect:

	st		per stuk		
Verwijdering Mestbassin (incl. grondwerk)	1		Offertebasis	€	10.738,75
	m1				
Rooien en afvoeren laurierhagen	195		Offertebasis	€	1.250,00
	m2		ppe		
Frezen en egaliseren struweelzone en agrarische grond	3725	€	0,10	€	372,50
	m1		ppe		
Voorbereiden plantsleuf haag H1	120	€	2,00	€	240,00
	m2		ppe		
Verwijderen verharding	600	€	10,00	€	6.000,00 +
				€	18.601,25
Plantwerk					
	st		per stuk		
Leveren en planten bosplantsoen S1	425	€	1,66	€	705,50
Leveren en planten hoogstamfruitbomen (incl. palen en vraatbescherming)	3	€	100,00	€	300,00
Leveren en planten van de bomen B1	14	€	150,00	€	2.100,00
Leveren en planten haag H1	400	€	1,66	€	664,00 +
				€	3.769,50
Aanlegbeheer					
	m1		ppe		
Verzorgen van 1e snoei haag H1	120	€	1,00	€	120,00
	stuks		ppe		
Verzorgen van de 1e snoei van de fruitbomen	3	€	25,00	€	75,00
	acties		ppe		
Watergeven tijdens droge periodes	3	€	350,00	€	1.050,00 +
				€	1.245,00
Beheer t/m 10 jaar					
	st		ppe		
Snoeien en opkronen van de bomen B1 (1x per 5 jaar)	17	€	100,00	€	1.700,00
	m2		ppe		
Snoeien bosplantsoen S1	1200	€	11,59	€	13.908,00
	m		ppe		
Snoeien van de Hagen 1 keer per jaar	465	€	27,00	€	12.555,00
	st		ppe		
Jaarlijks snoeien van de hoogstamfruitbomen (9x)	3	€	135,00	€	405,00 +
				€	28.163,00
10% onvoorzien				€	5.177,88
Totaalkosten inrichting				€	56.956,63 >>

€ 56.956,63

Totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering

€ 56.956,63

Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding

€ 55.295,60

Extra kwaliteitswinst

€ 1.661,02

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied 2009

De Structuurvisie Buitengebied 2009 van de voormalige gemeente Maasdonk is inmiddels op een aantal onderwerpen ingehaald door nieuw beleid. Daarom wordt de structuurvisie niet uitgebreid behandeld. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven zoals ontwikkeld door De Kastaan worden in de structuurvisie gezien als gewenste ontwikkelingen waarvoor ruimte wordt geboden. Het actuele beleidskader voor deze ontwikkeling is het beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocatie. Dit beleid wordt in de volgende paragraaf behandeld.

4.3.2 Beleidskader voormalige agrarische bedrijfslocatie (vab)

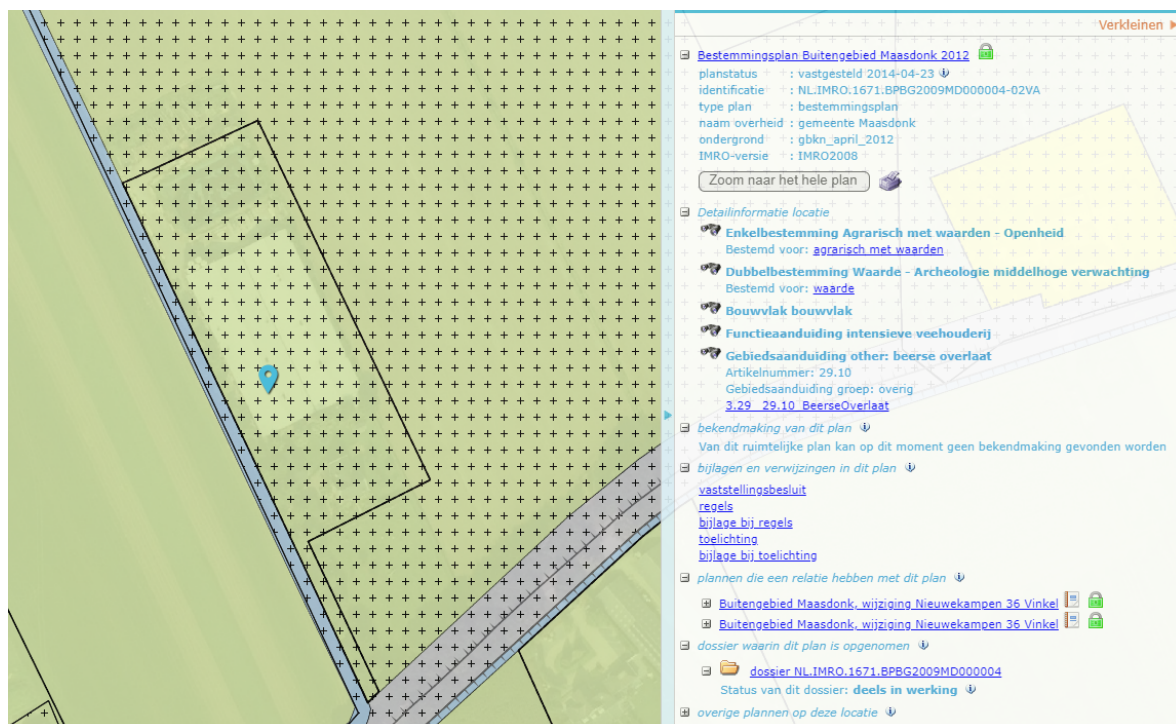
De komende jaren is er een toename te verwachten in stoppende veehouders en zogenaamde vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (vab) locaties. In juli 2016 heeft de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld om deze ontwikkeling te kunnen sturen. Dit beleidskader geeft een kader waarbinnen deze herbestemming moet passen. Hetgeen in deze paragraaf wordt getoetst.

Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties is mogelijk voor een omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf. De functiewijziging van intensieve veehouderij naar ambachtelijke timmerwerkplaats met bijbehorende houtopslag past binnen deze definities. Het is een passende functie in het buitengebied en te omschrijven als een niet-agrarisch bedrijf.

Er worden op het erf wijzigingen doorgevoerd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en die aansluiten op het beleidskader. Bijvoorbeeld het saneren van erfverharding en het verplaatsen van alle bedrijfsactiviteiten van buiten naar binnen. Het concentreren van de zaagwerkzaamheden in de loods. Het verkleinen van het bouwvlak. Het vastleggen van de oppervlakte aan toegestane bebouwing, in combinatie met het vastleggen van de bedrijfsomschrijving (timmerwerkplaats en houtopslag). Door deze partiele herziening van het bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch verzekerd dat er geen zwaardere milieubelasting kan ontstaan voor de omgeving dan nu is onderzocht. De landschappelijke inpassing van het bedrijf draagt bovendien bij aan versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Er wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit het beleidskader, hiermee is het initiatief passend binnen het vab beleidskader.

4.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan op deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. In onderstaande figuur is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied opgenomen.



Figuur 4-3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'

De locatie Nulandsestraat 5a is bestemd als 'agrarisch met waarden – openheid' met de dubbelbestemming 'archeologie – middelhoge verwachting'. De locatie heeft een bouwvlak van 1,05 hectare met de functieaanduiding intensieve veehouderij. De gronden bedoeld in artikel 4 (Agrarisch met waarden – openheid) zijn aangewezen voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Intensieve veehouderij is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Op basis van artikel 4.4 sub g is het uitoefenen van nevenactiviteiten, anders dan ten behoeve van aan huis gebonden beroepen, bed & breakfast en aan huis gebonden bedrijven niet toegestaan. Dit wordt gezien als strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch met waarden – openheid'. Op basis van artikel 4.5 sub e kan bij omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4 sub g voor agrarisch verwante nevenactiviteiten.

De ondernemer heeft ervoor gekozen om zich volledig te richten op het ambachtelijk bewerken van hout. Dit is een bestaande nevenactiviteit geweest naast de varkenshouderij sinds 2005 op dit bedrijf en heeft zich inmiddels doorontwikkeld tot een volwaardige bedrijfsactiviteit. Het VAB beleidskader van de gemeente biedt hiervoor de mogelijkheid. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden om te komen tot een binnenplanse afwijking. Daarom wordt een buitenplanse procedure doorlopen in de vorm van een partiele herziening van het bestemmingsplan.

5 MILIEUHYGIËNISCHE + PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 GELUIDSHINDER

Geluidshinder kan meerdere oorzaken hebben. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen geluidshinder door industriefuncties en door wegverkeerslawaaai. Aangezien het hier niet gaat om het realiseren van een geluidsgevoelige functie is alleen het onderdeel industrielawaai door een gespecialiseerd onderzoeksbureau onderzocht voor deze partiele herziening van het bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de uitkomsten van dit onderzoek toegelicht. Het uitgevoerde onderzoek industrielawaai vanuit het bedrijf aan de Nulandsestraat 5a in de gewenste bedrijfsomvang, is bijgevoegd in bijlage 4.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Van Grinsven Advies. Hierin is de volledige functiewijziging van het bedrijf opgenomen en de verbouwing van stal B tot deels open opslag. In het ruimtelijke model van de geluidsbelasting wordt in het kader van de geluidsbelasting het gebouw dan ook niet als zodanig weergegeven. De dichtstbijzijnde woning (toetspunt nr. 4) staat op 150 meter ten zuidoosten van de bedrijfsgebouwen. Doordat het bedrijf op grote afstand van de weg is gelegen en de bedrijfsactiviteiten veelal achter in de gebouwen plaatsvinden kan worden voldaan aan de normen inzake geluidhinder.



Figuur 5-1 geluidscontouren Nulandsestraat 5a zoals overgenomen uit figuur 3 akoestisch rapport Van Grinsven Advies

Bij het akoestisch onderzoek zijn de volgende uitgangspunten (wettelijke normen) gehanteerd:

- eisen conform VNG-brochure (buitenplanse inpassing) bij gebiedstype “gemengd gebied”;
 - o 50 dB(A) L_{ar} ; LT
 - o 70 dB(A) L_{Amax}
 - o 50 dB(A) indirecte hinder

In het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd na het uitvoeren van akoestisch rekenmodel zoals voorgeschreven in de Wet geluidhinder:

De geluidbelasting L_{ethaal} vanwege de inrichting bedraagt maximaal 41 dB(A) ter plaatse van woningen van derden. De hoogste geluidsbelasting wordt berekend op de Nulandsestraat 4. Dit is ruim onder de toegestane norm van 50 dB(A).

De maximale A-gewogen geluidniveaus L_{Amax} bedragen ter plaatse van woningen maximaal 55 dB(A), in de dagperiode. Dit is het gevolg van een optrekkende vrachtwagen. Dit gebeurt niet dagelijks. Andere piekgeluidniveaus zijn beduidend lager. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van 70 dB(A).

De geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) is ter plaatse van woningen verwaarloosbaar laag. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van 50 dB(A).

5.1.1 Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen concludeert Van Grinsven Advies dat op de toetspunten kan voldaan worden aan de grenswaarden. Het aspect geluidhinder met betrekking tot industrielawaai staat niet in de weg voor de functiewijziging van de Nulandsestraat 5a.

5.2 BODEM

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgronden (vlakvaaggronden). In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In de omgevingsvergunning worden gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Er is in dit geval geen sprake van nieuwbouw. Bij het verwijderen van het mestbassin zullen maatregelen worden genomen om verontreiniging van de bodem tegen te gaan.

5.3 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Staatsblad 2007, 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.3.1 Onderzoek luchtkwaliteit Nulandsestraat 5a

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over de luchtkwaliteit in Nederland. Deze gegevens dateren uit 2017. De concentratie fijn stof (PM10) in de omgeving van het plangebied is circa 19,4 μg per m^3 .

Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de planomgeving. Er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de wettelijke normen is dit het geval als de achtergrondconcentratie fijnstof de norm van 40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. In het kader van de Verordening ruimte 2014 mag de achtergrondconcentratie fijnstof niet meer bedragen dan 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De bestaande achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) voldoet aan de wettelijke en provinciale normen en er is daarom ter plaatse van het bedrijf en de bedrijfswoning aan de Nulandsestraat 5a sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van fijn stof (PM10).

Naast aan fijn stof (PM 10) moet er sinds 1 januari 2015 ook getoetst worden aan de grenswaarde voor zeer fijn stof van PM2,5. Dat speelt bijvoorbeeld bij het verlenen van een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het besluit moet een gemeente of provincie onderbouwen, dat aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan. Voor de vergunningverlening en de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM2,5 van belang. Deze grenswaarde is 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (microgram per kubieke meter).

De concentratie van zeer fijn stof (PM2,5) in de omgeving van het plangebied is circa 11,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zo blijkt uit de geraadpleegde kaarten van de RIVM (geodata.rivm.nl). Er wordt in dit plan dus ruim voldaan aan deze norm ten aanzien van het woon- en leefklimaat op het gebied van fijn stof (Pm 10) en zeer fijn stof (PM 2,5).

Op basis van de milieucategorie blijkt dat de bedrijfsactiviteiten in de vorm van een timmerwerkplaats een beperkte mate van fijn stof uit kunnen stoten. Hiervoor wordt een minimale afstand van 30 meter aangehouden. De voornaamste bronnen van fijn stof bij dit bedrijf zijn de vervoersbewegingen van de machines zoals vrachtwagen, tractoren en verreikers. Hoewel voldaan wordt aan de minimale afstand van 30 meter, want de afstand tot de gevel van de te verbouwen woonboerderij aan de Nulandsestraat 4 is 80 meter, zullen we toch in beeld brengen of er daadwerkelijke een fijn stof bijdrage is van dit bedrijf op de achtergrondconcentratie fijn stof. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NIBM tool.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is door het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld.

Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht; - Het beperken van de onderzoek lasten bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

Voor het bereken van de fijnstof uitstoot door extra verkeer van en naar de inrichting wordt ten behoeve van de ontwikkeling gerekend met een toename van maximaal 100 voertuigbewegingen per dag, waarvan het aandeel vrachtverkeer maximaal 20 procent betreft. Dit is bewust meer dan de inventarisatie in het akoestisch onderzoek om een worst-case beeld te krijgen. Uit onderstaande worst-case berekening op basis van de nibm-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer te beschouwen is als niet in betekenende mate en dat er daarom ook geen nader onderzoek is vereist.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5-2 Uitkomsten Nibm toets worst case situatie functiewijziging Nulandsestraat 5a

5.3.2 Conclusie

Het aspect fijn stof is onderzocht. Ter plaatse van het plangebied is de fijn stof concentratie onder de wettelijke normen (PM 10 en PM 2,5). Hiermee wordt voldaan aan de eis voor een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect fijn stof ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Nulandsestraat 5a.

De bedrijfsactiviteiten dragen niet in betekende mate bij aan de achtergrondbelasting van fijn stof. Zo blijkt uit de uitgevoerde worst case berekening met behulp van de Nibm tool. Deze uitbreiding heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor omliggende gevoelige objecten op het aspect van fijn stof.

5.4 GEUR

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Nulandsestraat 5a is geen geurgevoelig object in de huidige situatie als in de gewenste situatie na herbestemming tot niet-agrarisch bedrijf. Op dit moment dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij getoetst te worden aan vaste afstanden tot omliggende bedrijven, in de gewenste situatie is sprake van een bedrijfswoning bij een voormalig agrarisch bedrijf en dient de toetsing op dezelfde wijze plaats te vinden. In figuur 5-3 is een overzicht gegeven van de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven. Het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf is een intensieve veehouderij. Dit bedrijf is gelegen op 80 meter afstand van de bedrijfswoning



Figuur 5-3 Afstanden tot omliggende (agrarische) bedrijven aan de Nulandsestraat

aan de Nulandsestraat 5a. Dit bedrijf is feitelijk beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken. Voortzetting van dit agrarische bedrijf is hierdoor niet langer mogelijk. Dit bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in zijn ontwikkeling. Het bedrijf op 115 meter afstand is een melkveehouderij. Ten aanzien van dit bedrijf dient een vaste afstand van 50 meter in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij te worden aangehouden. De locatie op 245 meter afstand betreft een gestopte veehouderij met een woonbestemming. De bedrijven op 350 en 345 meter zijn intensieve veehouderijen in de vorm van varkenshouderijen. De afstand tot deze bedrijven is meer dan voldoende om te voorkomen dat zij in hun ontwikkeling worden beperkt. Wat hierbij ook meespeelt is het feit dat de bedrijfswoning in deze een voormalige agrarische bedrijfswoning is en als zodanig op basis van artikel 2 van de Wet geurhinder en veehouderij niet gezien wordt als een geurgevoelig object. Het woon- en leefklimaat bij de bedrijfswoning als in de omgeving zal ten aanzien van geur verbeteren door de beëindiging van de veehouderij.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

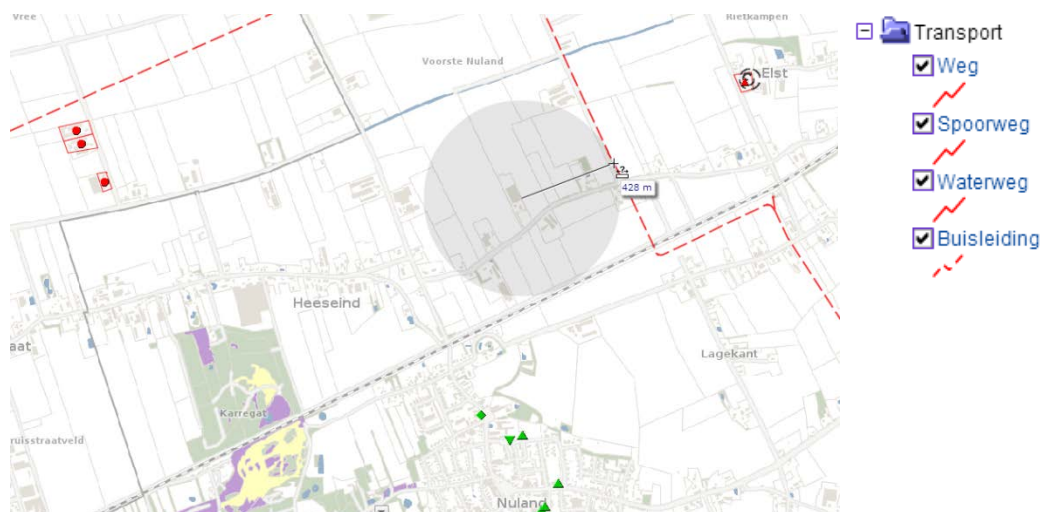
1. Plaatsgebonden risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.
2. Groepsrisico (GR):
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft specifiek beleid inzake externe veiligheid. Dit beleid is neergelegd in het 'Uitvoeringskader externe Veiligheid 's-Hertogenbosch 2010'. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging leidt tot een zogenaamd 'beperkt kwetsbaar object'. In het gemeentelijk beleid is middels een kleurenkaart inzichtelijk gemaakt of de vestiging van een dergelijk object past binnen het beleid. Voor deze locatie geeft de kleurenkaart de kleur groen aan. Dit betekent dat een 'beperkt kwetsbaar object' hier is toegestaan. Overigens bevond zich hier al een beperkt kwetsbaar object.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid of in de nabijheid daarvan. De afstand van het plangebied tot de grens van het meest nabijgelegen risico is een spoorlijn op 425 meter. Zo blijkt uit de geraadpleegde risicokaart. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de risicokaart weer. Hierdoor bevinden de bedrijfsactiviteiten zich binnen het invloed gebied van het spoor. Doordat er geen sprake zal zijn van een grote toename aan werknemers en het groepsrisico op deze afstand beneden de wettelijke oriënterende ligt. Is er geen sprake van een knelpunt inzake externe veiligheid.



Figuur 5-4 Risicokaart externe veiligheid (nederland.risicokaart.nl)

5.6 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming is het Nationale beleidskader en bepalend voor de soorten- als gebiedsbescherming.

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming.

De natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Op grond van de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands aangewezen en beschermd. Per 1 januari 2017 is dit beschermingsregime opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Omdat het gaat om een functiewijziging van bestaande gebouwen, zijn geen effecten ten aanzien van gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant) te verwachten. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor de bedrijven/woningen in het plangebied is niet noodzakelijk. Door het inleveren van de milieuvergunning wordt de uitstoot van ammoniak door het bedrijf gereduceerd naar nul. Dit draagt bij aan de Programmatistische Aanpak Stikstof en het beleid van de provincie ter bescherming van stikstofgevoelige natuurgebieden.

De landschappelijke inpassing wordt zo ontworpen door de landschapsarchitect dat deze ook een ecologische meerwaarde heeft.

5.7 WATERPARAGRAAF

5.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededistilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.7.2 Toets gemeentelijk waterbeleid (hemelwater)

De gemeente heeft twee typen waterbeleid. Enerzijds het eigen hemelwaterbeleid Waterplan (2016) en het gemeentelijke rioleringsplan (2016-2021). Op 31 januari 2017 zijn beide beleidslijnen vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens is toen besloten een hemelwaterverordening op te stellen om bij nieuwbouw, renovaties en aanleg van verhardingen de afkoppelverplichting uit het Waterplan te handhaven.

Er is in dit plan geen sprake van nieuwbouw of toenemende verharding. Er wordt juist verharding verwijderd. In totaal ongeveer 2.500 m². Verharding in de vorm van erfverharding en een mestbassin. Deze afname aan verharding draagt bij aan de doelen zoals geformuleerd in het Waterplan en is niet in strijd met de waterverordening.

5.7.3 Toets gemeentelijk waterbeleid (riolering)

In de waterverordening is in artikel 3 lid 1 bepaald dat het verboden is om hemelwater te lozen op het riool. In dit geval is er sprake van een aansluiting op het drukriool van de woning en van de wc in de bedrijfsgebouwen. Hemelwater van de bestaande gebouwen wordt (voor zover er dakgoten aanwezig zijn) sinds 1996 geloosd op nabijgelegen waterschap sloot aan de westzijde van het plangebied.

Aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en er erfverharding wordt verwijderd is dit plan niet in strijd met het gemeentelijke rioolbeleid.

5.7.4 Toets beleid waterschap

In onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap is te zien dat de locatie aan de Nulandsestraat 5a grenst aan een A-watergang aan de westzijde van het plangebied. Aan weerszijden van de A-watergang is een beschermingszone van vijf meter gelegen.



Figuur 5-5 Uitsnede legger waterschap Aa en Maas (d.d. 18 april 2018)

Er is op 18 april 2018 een digitale watertoets uitgevoerd bij het Waterschap via de landelijke website dewatertoets.nl. Omdat er in deze sprake is van een functiewijziging binnen bestaande gebouwen is er geen waterschap belang dat geraakt wordt door deze ontwikkeling. Het verwijderen van 2.500 m² verharding draagt bij aan de ambities van het waterschap om versneld afvloeien van hemelwater tegen te gaan. Deze oppervlakte wordt ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing en als agrarische grond. Hier kan het water infiltreren. Hetgeen bijdraagt aan de algehele doelstellingen van het waterschap inzake het tegengaan van verdroging. De uitkomst van de watertoets is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

5.8 ARCHEOLOGIE

5.8.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is in het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente s'-Hertogenbosch

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Maasdonk zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Ter plaatse van het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Deze verwachtingswaarde en het bijbehorende beschermingsniveau wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

5.9 CULTUURHISTORIE

In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen uit de Cultuurhistorische kaart zoals opgenomen in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Maasdonk. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in 'waardevolle historische geografie'. Dit gebied is als zodanig aangewezen omdat het deel uitmaakte van de Beerse Overlaat. Een overlaat vanuit de Maas dat gebruikt wordt als buffer en mee stromende rivier bij hoogwater. Het water kwam in dat geval tot ongeveer de Nulandsestraat. Kenmerkend voor dit gebied is de openheid. Daarnaast blijkt uit onderstaand figuur dat de Nulandsestraat een redelijk bijzondere historische lijn is. Het Heeseind ten westen van de locatie wordt gezien als historische stedenbouw en historisch groen.



Figuur 5-6 Uitsnede cultuurhistorische kaart Structuurvisie (O = plangebied)

Om de cultuurhistorische waarde van het gebied te beschermen is de huidige gebiedsaanduiding 'Overige zone – Beerse overlaat' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze aanduiding beperkt de mogelijkheden tot verdere verdichting van het gebied, door bijvoorbeeld aanleg van houtachtige gewassen. Ook de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – openheid' is opgenomen om de cultuurhistorische waarde van het gebied te beschermen.

5.10 ENERGIE & DUURZAAMHEID

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is energiebeheer – binnen het begrip duurzaamheid - een belangrijk speerpunt. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft doelen gesteld om te komen tot een klimaat neutrale gebouwde omgeving in 2035, met in 2050 een volledig klimaat neutrale gemeente. De gemeente neemt hierin verantwoordelijkheid om invulling te geven aan een belangrijke maatschappelijke opgave. De gemeentelijke energie-ambitie en -doelstellingen zijn vastgelegd in het 'Energie-transitieprogramma 's-Hertogenbosch 2016-2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2017. Ook het recente bestuursakkoord (2018-2022) stelt dat we als gemeente een flinke stap zetten in het verduurzamen van onze gemeente.

Op dit bedrijf worden in de toekomstige situatie de daken van beide bestaande bedrijfsgebouwen volledig benut voor zonne-energie opwekking. Hiervoor is een SDE subsidie inmiddels verleend. Het bedrijf zal hierdoor in plaats van een energieverbruiker een netto energieproducent worden. Hergebruik van de bestaande stallen voor een niet-agrarische functie is tevens een vorm van duurzaam hergebruik van bestaande materialen. Hiermee draagt deze herbestemming bij aan de gemeentelijke doelen op het gebied van energie en duurzaamheid.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 INLEIDING

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de functiewijziging van 'agrarisch' naar 'niet-agrarische bedrijvigheid' in het plangebied. Voor de gronden binnen het bouwvlak is een gedetailleerde bestemmingsomschrijving opgenomen. Gronden buiten het bouwvlak en buiten de bedrijfsbestemming houden de agrarische bestemming. Voor deze plansystematiek aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Maasdonk. De planregels zijn verder afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012.

6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiksmogelijkheden en de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken opgenomen.

6.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen. Alle relevante begrippen uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn integraal overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;

- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

6.4 BESTEMMINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten zoveel mogelijk aan bij de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012" van de voormalige gemeente Maasdonk. De vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (vab-locatie) wordt voorzien van een bedrijfsbestemming. Alle niet in het plangebied voorkomende begrippen en bestemmingen uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn niet opgenomen in de regels. Dit komt de algehele leesbaarheid ten goede. Niet van toepassing zijnde binnenplanse afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden zijn niet opgenomen.

Artikel 3 betreft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - openheid' ter plekke van het plangebied waar geen bedrijfsbestemming is gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, het behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en erfbeplanting. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Met uitzondering van perceelsafscheidingen.

In artikel 4 is de enkelbestemming 'Bedrijf' opgenomen, met de bijbehorende bouwregels. Volgens deze enkelbestemming zijn deze gronden sec bestemd voor een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf. In de regels is een specifieke begripsomschrijving opgenomen van deze bedrijvigheid, tevens is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsactiviteit om te schakelen naar andere niet-agrarische bedrijvigheid in milieucategorie 1-2 zoals blijkt uit de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 bij de regels.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is beperkt tot maximaal 3.159 m² (=bestaande bebouwing) in artikel 4.1 en 4.2. Tevens is de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen begrenst op de bestaand bouwhoogte. Er is wel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de goot- en nokhoogte te kunnen verhogen, mits dit geen nadelige invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 4.4.2. is een voorwaardelijke bepaling opgenomen om de uitvoering en instandhouding van

het landschappelijk inpassingsplan te borgen. Er is tevens een aanduiding 'groen' opgenomen om de positie van de landschappelijke zones ook op de verbeelding te duiden.

In artikel 5 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische waarde van het plangebied. Deze bepalingen zijn gelijk aan de bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied.

In artikel 6 is de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen.

In artikel 7 zijn twee algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Enerzijds voor de realisatie van openbare nutsgebouwtjes en dergelijke. Anderzijds voor beperkte overschrijdingen van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen zoals een schoorsteen.

In artikel 8 is het wettelijk verplichte overgangsrecht opgenomen. Artikel 9 bevat de slotregel.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een particulier initiatief. Initiatiefnemer is de financiële drager van het plan. De gemeente beperkt zicht tot het verlenen van planologische medewerking. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke kosten mee gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan benodigd. Kostenverhaal vindt plaats via de leges.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Vooroverleg

Over het plan is reeds vooroverleg gevoerd met het waterschap en de provincie.

Vooroverleg Waterschap

Er zijn na het bekijken van de ruimtelijke onderbouwing geen op- of aanmerkingen met betrekking tot het waterhuishoudkundige aspect.

Het waterschap ziet graag bij de volgende fase van het bestemmingsplan de water en huishoudkundige voorzieningen terug in de regels van de betreffende bestemmingen.

Vooroverleg provincie

Het plan is afdoende afgestemd met de provincie. Het plan hoeft voor wettelijk vooroverleg niet meer te worden voorgelegd.

7.2.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de formele publicatie en terinzagelegging omwonenden in een cirkel van 500 meter individueel geïnformeerd over het voornemen. Een overzicht van geïnformeerde omwonenden, een adressenlijst en een verslag van de dialoog is opgenomen in bijlage 7.

Er zijn naar aanleiding van de dialoog geen wijzigingen doorgevoerd in de plannen.

7.2.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Tijdens deze periode heeft een ieder de kans om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: MILIEUTEKENING GEWENSTE SITUATIE

BIJLAGE 2: ONDERZOEK MILIEUCATEGORIE

BIJLAGE 3 BEPLANTINGSPLAN

BIJLAGE 4 GELUIDSONDERZOEK

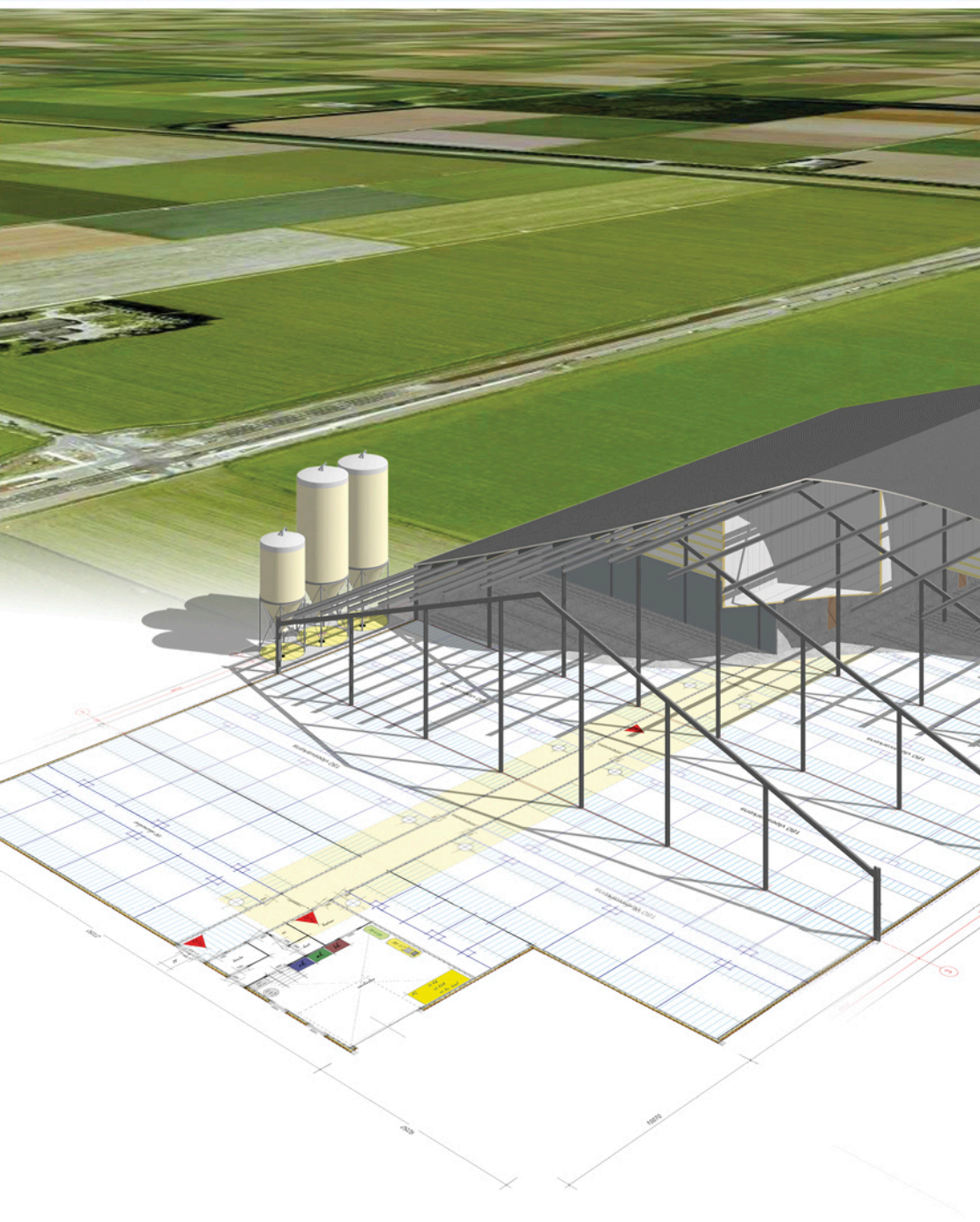
BIJLAGE 5 BEREKENING KWALITEITSVERBETERING

BIJLAGE 6 WATERTOETS

BIJLAGE 7 OMGEVINGSDIALOOG

Regels

Bestemmingplan
Nulandsestraat 5a
Nuland



Regels

Bestemmingsplan Nulandsestraat 5a Nuland

aanvrager
De Kastaan B.V.
Nulandsestraat 5a
5391 KC Nuland

Agra-Matic B.V.
Dirk van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 8 augustus 2019
Status: VASTGESTELD

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	7
Artikel 1 Begrippen.....	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden - openheid	12
3.2.1 Algemeen	13
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	13
Artikel 4 Bedrijf	16
4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving	16
4.4.1. Algemeen	18
4.4.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	18
Artikel 5 Waarde – Archeologie middelhoge verwachting	20
5.4.1 Verbod.....	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	24
Artikel 8 Overgangsrecht	24
Artikel 9 Slotregel	25
Bijlagen.....	26
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan.....	27
Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten.....	28

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 PLAN

het bestemmingsplan 'Nulandsestraat 5a Nuland' met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002431-1401 van de gemeente 's-Hertogenbosch'

1.2 BESTEMMINGSPLAN

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 AANDUIDING:

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

1.4 AAN-HUIS-VERBONDEN BEDRIJF:

een bedrijf, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.5 AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEP:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.6 AGRARISCH BEDRIJF:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij ondergeschikte detailhandel in zelf-voortgebrachte producten wordt geacht tot de agrarische bedrijfsvoering te horen;

1.7 AMBACHTELIJK HOUTBEWERKINGSBEDRIJF:

een bedrijf dat is gericht op het ambachtelijk bewerken van hout met ondergeschikt showroomfunctie;

1.8 BEBOUWING:

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

1.9 BEDRIJFSWONING:

Een woning waarvan de bewoner een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van het beheer en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of in de inrichting.

1.10 BED & BREAKFAST:

een bed & breakfast voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande bijgebouwen en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel;

1.11 BESTAAND:

ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor –indien vereist- de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.12 BESTEMMINGSGRENS:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 BESTEMMINGSVLAK:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 BIJGEBOUW:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 BOUWEN:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 BOUWGRENS:

de grens van een bouwvlak;

1.17 BOUWPERCEEL:

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

1.18 BOUWPERCEELGRENS:

een grens van een bouwperceel;

1.19 BOUWVLAK:

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

1.20 BOUWWERK:

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

1.21 DETAILHANDEL:

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

1.22 EXTENSIEF RECREATIEF MEDEGEBRUIK:

een vorm van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen daarvan sterk beleefd wordt, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.23 GEBOUW:

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

1.24 HORECA:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

1.25 HUISHOUDEN:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen: de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, van ten hoogste twee verwanten of andere personen; een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking; de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.26 KAMPEREN:

het recreatief buitenverblijven, indien dit omvat overnachting anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning;

1.27 KELDER:

een geheel of nagenoeg geheel beneden peil, dan wel maximaal 0,5 meter boven peil, gelegen ruimte onder een gebouw;

1.28 KLEINSCHALIG KAMPEREN:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie;

1.29 ONDERGESCHIKTE DETAILHANDEL:

beperte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

1.30 PAARDENBAK:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.31 PEIL:

het horizontale vlak, zijnde de afgewerkte begane grondvloer;

Indien het schets- of bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel een gebouw dat niet beschikt over een afgewerkte begane grondvloer, wordt als peil gehanteerd: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

1.32 VOORGEVEL:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.33 VOORGEVELLIJN:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij de openbare weg, en het verlengde daarvan;

1.34 WONING:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, een en andere met inbegrip van uit- en aanbouwen en overige inpandige ruimten zoals bergingen en garages.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 DE DAKHELLING:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 DE BOUWHOOGTE VAN EEN BOUWWERK:

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

2.3 DE GOOTHOOGTE VAN EEN BOUWWERK:

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

bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

2.4 DE INHOUD VAN EEN BOUWWERK:

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

2.5 DE OPPERVLAKTE VAN EEN BOUWWERK:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 AGRARISCH MET WAARDEN - OPENHEID

3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor 'Agrarisch met waarden - Openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. behoud van openheid;
- d. groenvoorzieningen ter afscherming van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'groen';

en tevens voor:

- e. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van alle voorkomende bestemmingen in het plangebied;

met de daarbijbehorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

Onder het doel behoud van openheid wordt verstaan:

- de instandhouding van de landschapswaarden behorend tot de landschapstyperingen 'open komgebied' en 'overgangsgebied naar meer besloten dekzandgebied':
 - grootschalig en laaggelegen graslandgebieden;
 - landbouwgronden met een oorspronkelijke kavelstructuur (slagenverkaveling, ontsloten via een recht wegenpatroon);
 - grote openheid van het gebied, uitgezonderd bestaande erfbepanting en bomen bij kruispunten en in wegbochten;
 - langwerpige noord - zuidelijke gerichte kavelstructuren;

- lanen en boomsingels, boomgaarden, houtwallen en struweel in het overgangsgebied naar het meer besloten dekzandgebied;
- de waarden rust, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer ten behoeve van de bescherming van het leefgebied voor kwetsbare soorten;
- de instandhouding van de landschapswaarden behorend tot de landschapstypering 'beekdallaagte en broekgebied':
 - kleinschalige openheid met coulissen en laaggelegen graslandgebieden;
 - kleinschalige blok- en slagenverkaveling;
 - kleine bospercelen, houtwallen, boomsingels en laanbeplantingen;
 - hoge grondwaterstand en kleine beekjes.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd in de vorm van erf- en terreinafscheidingen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan maximaal 1 m;
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan maximaal 2 m;

3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub a ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van een paardenbak met daarbij behorende lichtmasten;

3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid artikel 3.4 sub a ten behoeve van het gebruik van gronden aangrenzend aan de bestemming 'Bedrijf' voor een paardenbak met daarbij behorende lichtmasten, met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - 2. de paardenbak is gesitueerd op tenminste 20 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden;
 - 3. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
 - 4. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
 - 5. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;

3.6 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN

- a. Het is verboden op binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - openheid' gelegen gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.

3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.
4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt.
5. het aanleggen van landschapselementen.
6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
7. het verwijderen van onverharde wegen of paden.
8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:

1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een vergunning is verleend;
2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
3. op werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en beheer van leidingen;
4. Op werken of werkzaamheden die verband houden met de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

c. De in sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voorzover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het behoud van de openheid.

ARTIKEL 4 BEDRIJF

4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf' uitsluitend een ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf met ondergeschikte showroom;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, opslag, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen, terreinen en dergelijke.

en tevens voor:

- d. aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, mits:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
 3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

met de daarbijbehorende:

- e. verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.

4.2 BOUWREGELS

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceels- grens in m
Bedrijfsgebouw met dichte gevels	3	7,1	1.695	-	5
Bedrijfsgebouw met open oostelijke gevel	3	7,1	1.474	-	5
Bedrijfswoning	6,6	11	-	750	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3,3	6,6	100	-	-
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan.	-	1	-	-	-
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	2	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	6	-	-	-

- c. een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde hiervan;

- d. indien de inhoud van de bedrijfswoning afwijkt van sub b, dan is de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan eveneens toegestaan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
- e. voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen bovengronds;
 - 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen 1.

4.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. Artikel 4 lid 2 sub b ten behoeve van het verminderen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Artikel 4 lid 2 sub b ten behoeve van het verhogen van bedrijfsgebouwen tot max. 6,6 meter (goothoogte) en 11 meter (nokhoogte), onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid zijn aangetoond en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de ruimtelijke kwaliteit;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 4. de landschappelijke en natuurwaarden;

4.4 GEBRUIKSREGELS

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

4.4.1. Algemeen

- a. het exploiteren van andere niet-agrarische bedrijvigheid dan 'ambachtelijke houtbewerking';

4.4.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van bedrijfsgebouwen alsmede het in gebruik nemen en gebruiken van gronden die ten tijde van de vaststelling van het plan niet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik zijn, is slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschapsplan (Bijlage 1) gerealiseerd te zijn en dient de oostelijke gevel van het oostelijke bedrijfsgebouw te worden verwijderd;

de onder a genoemde inrichtingsmaatregelen dienen na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand te worden gehouden;

4.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder a voor het exploiteren van andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten onder de volgende voorwaarden:

- a. het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;
- b. de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
- c. de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
- d. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
- e. de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;
- g. de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. Buitenopslag niet is toegestaan.

ARTIKEL 5 WAARDE – ARCHEOLOGIE MIDDELHOGE VERWACHTING

5.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

5.2 BOUWREGELS

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 1000 m²;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Het bevoegd gezag is bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving of archeologische begeleiding. De te nemen maatregel dient uitgevoerd te worden op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd programma.

5.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN

5.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 1000 m².

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in artikel 5 lid 1 genoemde

voorzieningen of waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

5.5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld en de te nemen maatregel is uitgevoerd op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6 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 7 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van 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, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, 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 overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 8 OVERGANGSRECHT

8.1 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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.

8.2 OVERGANGSRECHT GEBRUIK

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 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 9 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nulandsestraat 5a Nuland'.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

BIJLAGE 2: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN



Verklaring

Plangebiedgrens

Bestemmingen

AW-O

Agrarisch met waarden - Openheid

B

Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-AMV

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

Functieaanduidingen

(g)

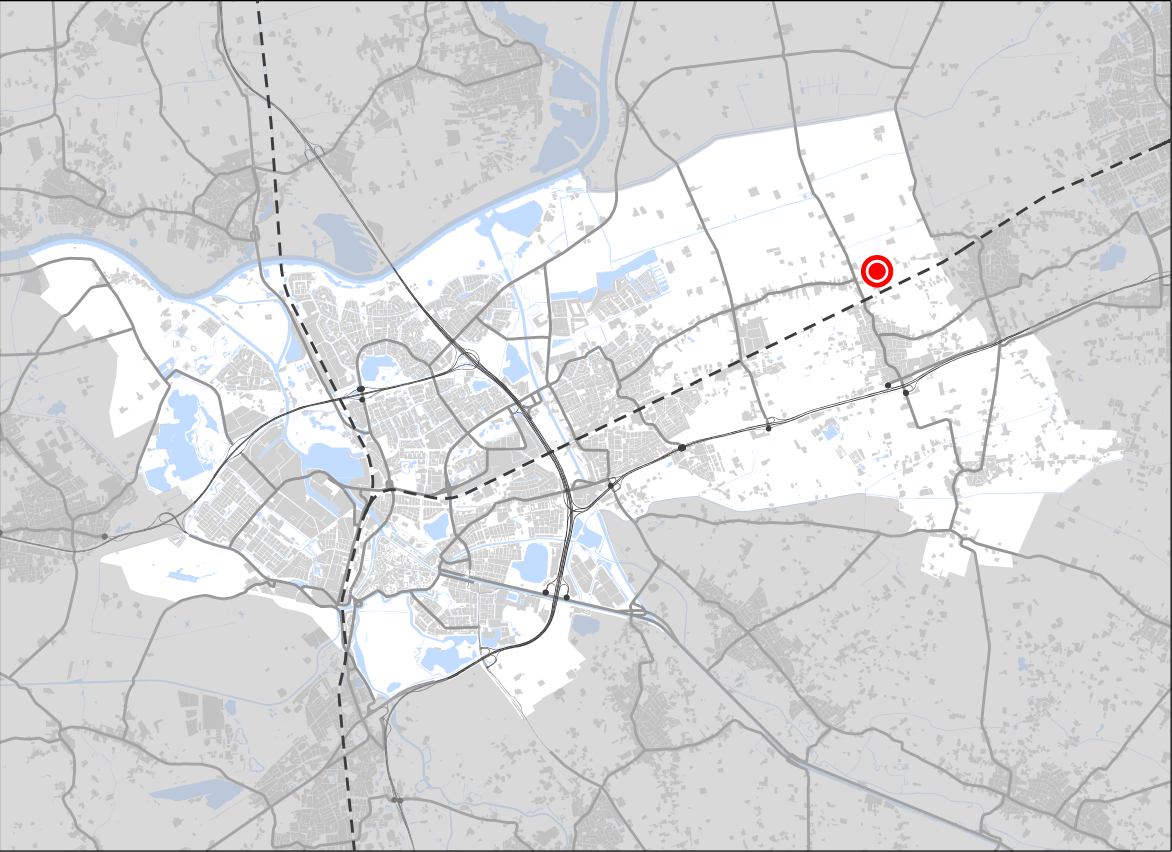
groen

(sb-ahb)

specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk houtbewerkingsbedrijf

Bouwvlak

bouwvlak



's-Hertogenbosch
Stadsontwikkeling

Bestemmingsplan
Nulandsestraat 5a Nuland

verbeelding 1 van 1 : Bestemmingen en aanduidingen

planstatus: vastgesteld

IMRO Plan ID: NL.IMRO.0796.0002431-1401

bestand: i_NL.IMRO.0796.0002431-1401.dgn

ondergrond: o_NL.IMRO.0796.0002431-1401.dgn

1020

10

20

30

40

50

60

70 meter

schaal: 1:1.000

afg.: SO/ROS

formaat: A2

getekend: rala