

Bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a  
Ouderkerk aan de Amstel

Gemeente Ouder-Amstel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a  
Ouderkerk aan de Amstel  
**Gemeente Ouder-Amstel**  
**Vastgesteld**

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Rapportnummer:   | P05916                               |
| Imrocode:        | NL.IMRO.0437.BPHolendrweg53a54a-VA01 |
| Datum:           | 15 september 2022                    |
| Projectteam BRO: | WdR, JvdA                            |
| Concept:         | september 2015                       |
| Ontwerp:         | december 2015                        |
| Vaststelling:    | 15 november 2022                     |
| Trefwoorden:     | --                                   |
| Bron foto kaft:  | Hollandse Hoogte                     |
| Beknopte inhoud: | --                                   |

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E info@bro.nl

## **Toelichting**

| <b>Inhoudsopgave</b>                              | <b>pagina</b> |
|---|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                               | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling                    | 3             |
| 1.2 Ligging plangebied                            | 3             |
| 1.3 Leeswijzer                                    | 5             |
| <b>2. PLANOPZET</b>                               | <b>6</b>      |
| 2.1 Inleiding                                     | 6             |
| 2.2 Gebiedsprofiel                                | 6             |
| 2.3 Projectprofiel                                | 6             |
| 2.4 Geldend bestemmingsplan                       | 8             |
| 2.5 Nieuwe bestemmingsplanregeling                | 8             |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                            | <b>12</b>     |
| 3.1 Inleiding                                     | 12            |
| 3.2 Rijksbeleid                                   | 12            |
| 3.3 Provinciaal beleid                            | 14            |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                          | <b>19</b>     |
| 4.1 Inleiding                                     | 19            |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering                   | 19            |
| 4.3 Bodem   | 20            |
| 4.4 Water   | 21            |
| 4.5 Geluid  | 21            |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                | 23            |
| 4.7 Kabels en leidingen                           | 26            |
| 4.8 Externe veiligheid                            | 26            |
| 4.9 Verkeer en parkeren                           | 30            |
| 4.10 Besluit m.e.r.                               | 31            |
| <b>5. WAARDEN</b>                                 | <b>33</b>     |
| 5.1 Inleiding                                     | 33            |
| 5.2 Archeologie                                   | 33            |
| 5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde | 33            |
| 5.4 Flora- en fauna                               | 33            |
| 5.5 Stikstofdepositie                             | 34            |
| <b>6. PROCEDURE</b>                               | <b>35</b>     |

## **SEPARATE BIJLAGEN**

Bijlage 1: Bodemonderzoek PM

Bijlage 2: Waterparagraaf PM

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie

Bijlage 5: Quickscan Flora- en fauna

Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7: Nota van beantwoording zienswijzen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding van het opstellen van dit bestemmingsplan is de uitspraak van de Raad van State inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan Buitengebied Noord die betrekking hebben op de motivering om geen medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen aan de Holendrechteweg 54a. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state (hierna Afdeling genoemd) constateert dat de agrarische activiteiten op dit moment minimaal worden gebezigd. Ook staat een deel van de activiteiten ten dienste van de beheerfunctie voor “Het landje van Geijssel”. Daarnaast overweegt de Afdeling dat met het planologisch toestaan van een audioproductiebedrijf binnen het bouwvlak reeds een geurgevoelig object mogelijk gemaakt is. Een geurgevoelig object binnen hetzelfde bestemmings- of bouwvlak als een veehouderij wordt als een geurgevoelig object aangemerkt. In verband hiermee berust het eerder uitgevoerde geuronderzoek op onjuiste uitgangspunten, zodat de raad zich niet in redelijkheid op de uitkomsten van dit rapport heeft kunnen baseren. Derhalve steunt zijn besluit niet te voorzien in de gewenste woningen aan Holendrechteweg 54a, omdat deze zijn gelegen binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan Holendrechteweg 54. De Afdeling heeft daarom de raad van de gemeente Ouder-Amstel opgedragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van deze kwestie.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het oordeel van de Afdeling bestuurspraak van de Raad van State. Dat betekent dat voor de locatie Holendrechteweg 53a/54 twee bestemmingen worden opgenomen die passen bij de functies (agrarisch en audioproductiebedrijf en stille opslag) en bij de schaal van de functies. Op deze locatie zijn twee bedrijfswoningen toegestaan (Holendrechteweg 53a en 54). Voor Holendrechteweg 54a wordt de bestemming “Wonen” (2 woningen) mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

De locaties Holendrechteweg 53a, 54 en 54a zijn ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel en ten zuiden van de Rijksweg A9 gelegen. Het gebied maakt onderdeel uit van de Ouderkerkplas en omgeving dat doorsneden wordt door de Rijksweg A9. In figuur 1.1 is het plangebied ten opzichte van de omgeving globaal aangegeven. In figuur 1.2 is ingezoomd op het plangebied.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de omgeving



Figuur 1.2 Globale ligging plangebied

### 1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen; de regels, de verbeelding en de toelichting. Het eerste deel van dit rapport betreft de toelichting. In dit deel wordt het plan verantwoord en gemotiveerd. Daaropvolgend zijn de regels beschreven. Hierin is aangegeven welke bouw- en functionele mogelijkheden er zijn per bestemming. De bestemmingen zijn tenslotte geografisch weergegeven op de verbeelding. Deze is als pdf aan dit plan toegevoegd. Samen vormen zij het bestemmingsplan en zijn digitaal tot een dataset gemaakt die raadpleegbaar is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Via een kaart zijn de bestemmingen zichtbaar en door een klik op de kaart is te zien welke bestemmingsregels van toepassing zijn voor de betreffende bestemming.

De toelichting bestaat uit 5 delen: de beschrijving van het plan, een beleidstoets, een verantwoording op de milieutechnische aspecten, een verantwoording ten aanzien van eventueel aanwezige waarden en een juridische toelichting.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Hierbij wordt ook de juridische planopzet voor de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure van het bestemmingsplan beschreven.



## 2. PLANOPZET

### 2.1 Inleiding

In dit deel wordt de huidige en de gewenste situatie beschreven van de locaties Holendrechteweg 53a, 54 en 54a te Ouderkerk aan de Amstel.

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Ouderkerkse plas. Het omliggende gebied wordt doorsneden door de Rijksweg A9. Het gebied wordt onder andere begrensd door het riviertje Bullewijk (dat uitkomt in de Amstel), de A2 en de A9. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en natuur. De bebouwing concentreert zich met name langs de Bullewijk.

In het gebied is ook een natuurgebied genaamd het Landje van Geijssel gelegen. Sinds 1999 zet veehouder Jan Geijssel jaarlijks van half februari tot half april negen hectare land onder water. In het uitgeveende deel van de Holendrecht- en Bullewijkerpolder is daardoor een ideale plek voor vogels, die net terugkomen uit hun overwinteringsgebieden, ontstaan. Het "Landje van Geijssel" is een jaarlijks terugkerend succes, en geniet nationale bekendheid. Daarna zet de veehouder de afvoer weer open. Het land komt dan weer droog te liggen om in mei de koeien te verwelkomen.

De meeste bebouwing in de omgeving heeft de bestemming wonen, daarnaast zijn enkele bedrijven en agrarische bedrijven aanwezig. Een gedeelte van de gronden zal worden gebruikt door Rijkswaterstaat voor de verbreding en verbetering van de A9. Daarna zullen meerdere gronden tot natuur worden ontwikkeld. Het gebied wordt ontsloten door de Holendrechteweg en de Amstelweg.

### 2.3 Projectprofiel

#### Huidige situatie locatie Holendrechteweg 53a/54

In de huidige situatie is op deze locatie sprake van een agrarisch op natuur georiënteerd bedrijf en een audioproductiebedrijf. Het betreffende agrarisch bedrijf heeft zich meer en meer toegelegd op het onderhoud en beheer van het Landje van Geijssel. Hierdoor is niet direct meer sprake van een puur agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit natuurbeheer, maar eerder andersom; een natuurbeheer en onderhoudsbedrijf met agrarische nevenactiviteiten. Met de koeien van het bedrijf wordt o.a. het Landje van Geijssel onderhouden. De koeien betreffen geen melkkoeien, maar vlees en zoogvee. Het hoofddoel van dit vee is het onderhoud en beheer van het land, de nevenproducten zijn de kalveren en de afvoer van vleesvee voor consumptie.

Naast het natuur/agrarisch bedrijf is studio Peggy51 op de locatie gevestigd. Dit bedrijf betreft een audioproductiebedrijf waar opnames gemaakt kunnen worden door muzikanten en bands. Naast opnames worden er ook audio-opnames gemixt en gemasterd. De studio bevindt zich in één gebouw op het perceel.

Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig (Holendrechteweg 53a en 54).

### **Huidige situatie locatie Holendrechteweg 54a**

Op de locatie Holendrechteweg 54a is in de huidige situatie een autoschadeherstelbedrijf met bedrijfswoning gevestigd. De bedrijfsbebouwing bevindt zich achter op het perceel aan de rechterzijde van de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 350m<sup>2</sup>. Een deel hiervan is ingericht als autospuitery. Het voorterrein van het projectgebied wordt momenteel gebruikt als (moes)tuin. Hier bevindt zich ook een kleine kas. De bedrijfswoning is uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.

### **Toekomstige situatie Holendrechteweg 53a/54**

De vergunde schuur waarin de studio gevestigd krijgt een bedrijfsbestemming. Tevens is stille opslag mogelijk. Het agrarisch bedrijf krijgt een op maat gemaakte bestemming die bij het bedrijf past. Er blijven twee bedrijfswoningen toegestaan. Dit is de nu al feitelijke situatie.

### **Toekomstige situatie Holendrechteweg 54a**

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en ter compensatie daarvan worden twee woningen gerealiseerd. Dat betekent dat de bestemming "Bedrijf" komt te vervallen. De bestaande woning Holendrechteweg 54a krijgt een bestemming 'Wonen'. Daarnaast komt er een bestemming 'Wonen' op de gronden waar twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het bouwplan betreft de bouw van twee met ondergeschikte aanbouwen geschakelde woningen met de uitstraling en materialisering van een schuur.

De schuurwoningen komen achter op het perceel te liggen buiten de kernzones van op het perceel gelegen waterkeringen. Vanwege het Amstelscheg gebied en het behoud van zichtlijnen en verbetering landschappelijk inpassing is gekozen voor twee woningen met ieder een maximaal inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 5,5 meter (gemeten vanaf het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld).

Onderstaand zijn enkele referentiebeelden van schuurwoningen weergegeven en de ligging van de nieuw te bouwen woningen inclusief de landschappelijke inpassing.



Figuur 2.1 Referentiebeelden schuurwoningen



Figuur 2.2 Situering nieuwe schuurwoningen

## 2.4 Geldend bestemmingsplan

Door de vernietiging van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” (vastgesteld door gemeenteraad van Ouder-Amstel op 13 februari 2014) door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is in dit geval het bestemmingsplan “Ouderkerkeplas e.o.” het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel.

In het bestemmingsplan “Ouderkerkeplas e.o.” hebben de locaties de bestemmingen “Agrarische doeleinden II” en “Bedrijven”. De wijziging van de bestemmingen is conform het bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden is het noodzakelijk om een aparte bestemmingsplanprocedure voor deze locaties te doorlopen. Hiervoor is het noodzakelijk om een apart bestemmingsplan (partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noord) op te stellen. In dit bestemmingsplan dienen de nieuwe bestemmingen te worden vastgelegd op de verbeelding, waaraan regels zijn gekoppeld die bepalen wat er gebouwd mag worden en hoe je de percelen mag gebruiken. Tevens dient deze bestemmingswijziging te worden gemotiveerd en onderbouwd. Onderliggende rapportage betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Noord”.

## 2.5 Nieuwe bestemmingsplanregeling

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemmingen zijn opgenomen voor de betreffende locaties en waarom.

### **Holendrechteweg 53a/54 Agrarisch bedrijf**

Voor de drie initiatieven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang. Daarin wordt bepaald dat dierenverblijven behorende bij een veehouderij of inrichting moeten voldoen aan een bepaalde afstand ten opzichte van geurgevoelige objecten en de in de Wet bepaalde geurbelasting (gemeten in odeur units en gekoppeld aan geuremissiefactor per diercategorie). In dit geval is sprake van het houden van zoogkoeien met bijbehorende jongvee. Voor deze dieren is geen geuremissiefactor vastgesteld, waardoor alleen de afstand relevant is.

In de Wgv is het volgende omschreven: “De afstand tussen een veehouderij (rand bouw- of bestemmingsvlak) waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.” Daarnaast is aangegeven dat de afstand tussen de buitenzijde van het dierenverblijf en een geurgevoelig object tenminste 25 meter dient te bedragen. Wanneer dat in de huidige situatie niet het geval is, dan geldt de huidige afstand. Dat betekent wel dat de afstand tussen de buitenzijde van het dierenverblijf in ieder geval gelijk dient te blijven en het aantal dieren mag toenemen.

In dit geval bedraagt de afstand tussen het audioproductiebedrijf en de dierenverblijven circa 5 meter, waardoor, conform de Wgv, zeker moet worden gesteld dat het aantal dieren binnen deze zone (25 meter vanaf het audioproductiebedrijf) niet toe mag nemen. Herbouw van dierenverblijven binnen deze zone is uitsluitend toegestaan voor zover de omvang van de dierenverblijven binnen deze zone niet toeneemt en deze niet dichterbij geurgevoelige objecten worden gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is. De agrarische activiteiten zijn minimaal en zijn niet nadelig voor de bouw van twee woningen. Het audioproductiebedrijf vormt reeds een belemmering voor uitbreiding van de agrarische activiteiten.

Voor het agrarisch bedrijf aan Holendrechteweg 54 wordt met het oog op het voorgaande de bestemming “Agrarisch” behouden, maar wordt ook een zone van 25 meter opgenomen, gemeten vanaf het audioproductiebedrijf. Binnen deze zone wordt de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer” opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend agrarische natuurbeheeractiviteiten en daaraan gerelateerde activiteiten toegestaan. Ten behoeve van dit gebruik mag, conform de Wgv, de geuremissie niet toenemen. Onder het gebruik voor ‘agrarisch natuurbeheer’ wordt in ieder geval begrepen het begrazen en onderhouden van agrarische gronden met vee en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden van deze gronden. Het aantal dieren mag binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer” niet toenemen. Verder geldt dat herbouw van dierenverblijven binnen deze zone uitsluitend is toegestaan voor zover de omvang van de dierenverblijven binnen deze zone niet toeneemt en deze niet dichterbij geurgevoelige objecten worden gebouwd dan in de bestaande situatie het geval is.

Voor het overige perceelsgedeelte van het agrarisch bouwvlak wordt aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” dat op 6 maart 2014 is vastgesteld. Er blijven twee agrarische bedrijfswoningen toegestaan (Holendrechteweg 53a en 54).

### **Holendrechteweg 54 studio**

Voor het gebouw waarin de studio is gevestigd wordt de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - audioproductiebedrijf” opgenomen. Binnen deze bestemming zijn een audioproductiebedrijf, opslag en hobbymatige activiteiten toegestaan. De bebouwing en de functie worden op die manier exact begrensd.

### **Holendrechteweg 54a Woningen**

Ter plaatse van de locatie Holendrechteweg 54a worden de bestemmingen “Wonen” en “Tuin – 1”. Omdat het bedrijf gesloopt en gesaneerd wordt is de bestemming “Bedrijf” niet meer gewenst en deze komt daardoor te vervallen. Voor de nieuwe situatie wordt aangesloten bij de regeling zoals die is opgenomen in bestemmingsplan “Buitengebied Noord” dat op 6 maart 2014 is vastgesteld, rekening houdend met het ingediende bouwplan en beeldkwaliteit.

Binnen de bestemming “Wonen” worden meerdere bouwvlakken opgenomen: één bouwvlak ter plaatse van de huidige bedrijfswoning Holendrechteweg 54a en twee bouwvlakken ter plaatse van de twee nieuwe, geschakelde woningen. In de zone buiten de bouwvlakken vanaf de weg tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt de bestemming “Tuin – 1” opgenomen.

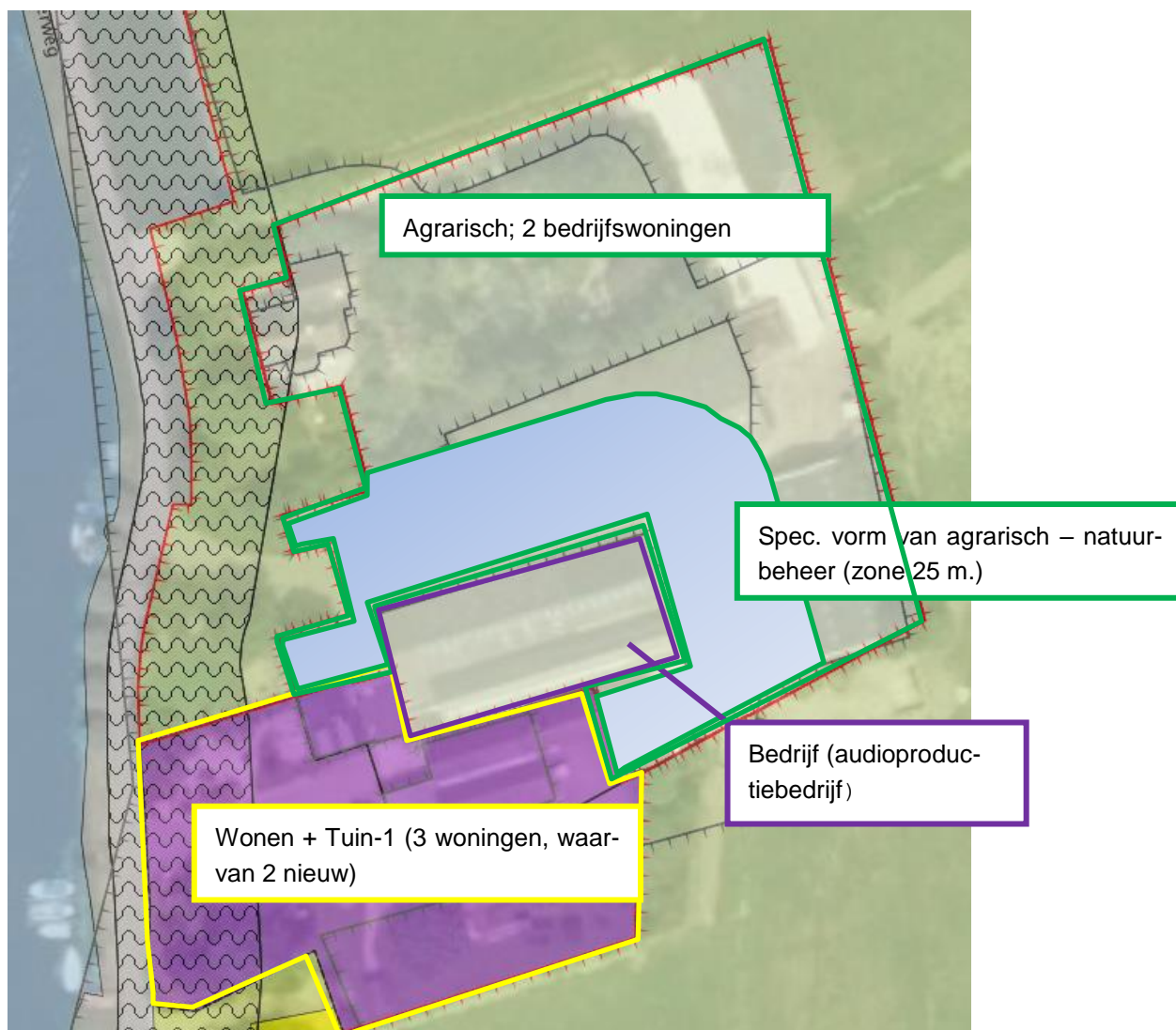
In figuur 2.3 is de toekomstige situatie, vergeleken met de huidige situatie, schematisch verbeeld.

### **Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen**

In het bestemmingsplan “Buitengebied Noord” zijn diverse gebiedsaanduidingen opgenomen in (een deel van) het plangebied, alsmede de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Het betreft de volgende aanduidingen:

- Overige zone – aardkundig waardevol gebied;
- Overige zone – weidevogelgebied;
- Overige zone – ecologische hoofdstructuur;
- Wetgevingzone – afwijkingsgebied 1.

Deze aanduidingen en de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" worden in dit bestemmingsplan onverkort overgenomen.



Figuur 2.3 Nieuwe bestemmingsregeling

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023 heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI-delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

### ***Doorwerking plangebied***

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemeoid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

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

### ***Doorwerking plangebied***

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (twee woningen) is er geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in . 3.1.6. lid 2 Bro. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen. En daarvan is hier geen sprake.

Het audioproductiebedrijf is ontstaan als nevenactiviteit, waarvoor vergunning is verleend, en gaat nu verder als onafhankelijke functie. Er is daarmee al sprake van een bestaande situatie die nu afgesplitst wordt van het agrarisch bedrijf, waarvan het eerder onderdeel was. Omdat het audioproductiebedrijf zelfstandig verder kan, kan geconcludeerd worden dat sprake is van een regionale vraag naar deze functie. Er wordt voor deze functie geen nieuwe bebouwing opgericht, maar gebruik gemaakt



van bestaande bebouwing. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn (Afdeling Bestuursrechtspraak) dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014:

*“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”*

Het bedrijf is gericht op agrarische- of agrarisch-verwante activiteiten, trede 2 is dan ook niet van toepassing voor dit initiatief omdat het hier niet om een stedelijke functie gaat zoals bedoeld in de ladder voor duurzame ontwikkeling.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

#### *Leefomgeving*

- a) Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b) Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c) Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

#### *Gebruik van de leefomgeving*

- a) Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b) Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c) Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.

- d) Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

### *Energietransitie*

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

### ***Doorwerking plangebied***

Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Wat betreft de leefomgeving is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat een bestaand bedrijf in het buitengebied verdwijnt. Hiervoor in de plaats komen twee woningen.

Beide nieuwe woningen worden nagenoeg energie neutraal gebouwd en dragen daarmee bij aan de doelstelling om in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Het plangebied ligt nabij twee dijklichamen. Met de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met de regels van de keur. Een watervergunning zal te zijner tijd worden aangevraagd.

### **Omgevingsverordening NH2020**

In de Omgevingsverordening NH2020, die op 17 november 2020 in werking is getreden, staat dat de provincie inspeelt op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Deze visie is verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Het overgangsrecht uit deze verordening bepaalt in artikel 12 lid 1 sub a, dat indien een ontwerp ter inzage is gelegd en een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de Omgevingsverordening wordt genomen, het oude recht van toepassing blijft.

### **Doorwerking plangebied**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016. Dit is voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020. Tot op heden is het bestemmingsplan om diverse redenen niet vastgesteld. Gelet op het overgangsrecht is het niet relevant hoe lang geleden het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wel is van belang dat het bestemmingsplan uiterlijk op 15 november 2022 wordt vastgesteld. De vaststelling van dit bestemmingsplan vindt plaats op 10 november 2022. Dus het overgangsrecht is hier van toepassing.

Het oude recht – de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019 (PRV) – schrijft in artikel 5c voor, dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.

De gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel is echter van mening dat de Holendrechteweg 54a als bestaand stedelijk gebied moet worden gekwalificeerd (artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening) waardoor artikel 5c niet van toepassing is, en een kleinschalige ontwikkeling dus wel mogelijk is. Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dient bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op dit perceel is zoals eerder vermeld thans een autoschadeherstelbedrijf aanwezig, wat bij uitstek een stedelijke functie is. Ook de jurisprudentie op dit vlak laat zien dat het begrip 'bestaand stedelijk gebied' ruim toepasbaar is.

Daar komt bij dat de kleinschalige ontwikkeling van twee woningen niet leidt tot verdere verstedelijking. Immers zal het autoschadeherstelbedrijf verdwijnen, wat in de ogen van de gemeenteraad een grote verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit zal inhouden.

Ook de ratio achter artikel 5c van de PRV onderbouwt dit standpunt. De toelichting op dit artikel vermeldt dat dit artikel wenst te voorkomen dat voor bijvoorbeeld een enkele woning landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd. Ook dient het te voorkomen dat de beëindiging van een agrarisch bedrijf niet sluipenderwijs mag leiden tot nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied. Zoals eerder vermeld zal in onderhavig geval sprake zijn van het verdwijnen van een autoschadeherstelbedrijf waarvoor in de plaats twee burgerwoningen zullen worden gebouwd. Er wordt dus geen landelijk gebied (weiland) opgeofferd en er is ook geen sprake van nieuwe burgerwoningen in landelijk gebied, nu dit stuk kan worden gekwalificeerd als bestaand stedelijk gebied wegens de aanwezigheid van het autoschadeherstelbedrijf. De facto is er dus sprake van het vervanging van een stedelijke functie door een andere stedelijke functie, maar wel door een stedelijke functie die veel minder milieu-uitstraling heeft. Dit heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

### Amstelscheggebied

Voor het gebied de Amstelscheg is een samenwerkingsverband tussen provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en de in het gebied liggende gemeenten opgericht. Vanwege de unieke kwaliteiten in dit gebied is het rapport “Amstel tussen stad en land, ontwikkelingsstrategie voor de Amstelscheg” opgesteld met hierin ontwikkelingskansen voor het gebied.



Figuur 3.1 Amstelscheggebied

Voor het dorp Ouderkerk aan de Amstel is hierin opgenomen dat het gebied binnen de Amstelscheg vooral kan dienen als recreatieve pleisterplaats. Het water zelf kan worden benut om diverse vormen van recreatie vanaf het water (rondvaarten, sloepverhuur, aanlegplaatsen en terrassen op het water) mogelijk te maken. In het “bestuursakkoord Amstelscheg” van 21 december 2011 wordt in aanvulling op de provinciale ruimtelijke verordening een aantal doelstellingen geformuleerd. In dit akkoord staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het Amstelscheggebied centraal.

Om de doelen uit dit akkoord te bereiken hebben de deelnemende partijen concrete doelstellingen geformuleerd, waarbij voor het voorliggende plan de volgende doelstellingen van belang zijn:

1. Een robuuste rood/groen/blauwe structuur creëren, met meer samenhang tussen de gebieden;
2. Meer ruimte bieden voor recreatie, toerisme en zorgfaciliteiten, waar mogelijk

- geïntegreerd met andere functies, zoals landbouw, water en natuur;
3. Verbeteren van de stad-land verbindingen;
  4. Het veenweide- en polderlandschap beschermen en verfraaien, met strenge bescherming en zichtlijnen;
  5. Bijzondere cultuurhistorische waarden behouden, met bijzondere aandacht voor historische landschapsstructuren, elementen en bebouwing, die kenmerkend zijn voor de identiteit en de recreatieve waarde van de Amstelscheg.

De doelstellingen van het bestuursakkoord worden verder uitgewerkt in het afzonderlijke beleid van de deelnemende partijen.

### ***Doorwerking plangebied***

De sloop van een milieubelastend bedrijf als het autoschadeherstelbedrijf en de bouw van twee woningen is conform het Amstelschegbeleid. Een autoschadeherstelbedrijf past immers niet in het Amstelschegbeleid. Het verdient daarom de voorkeur dat dit bedrijf uit de Amstelscheg verdwijnt. Het plan voegt geen nieuwe stedelijke functie toe maar betreft de bouw van twee extra woningen op een bedrijfsperceel en het wijzigen van het gebruik naar een woonbestemming.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG<sup>1</sup>'. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf verandert er feitelijk niets. Een gedeelte van het perceel wordt bestemd tot bedrijf (audioproductiebedrijf) en een gedeelte van het bedrijf wordt aangeduid als natuurbeheer. De afstand tussen de veehouderij en het audioproductiebedrijf blijft minimaal gelijk. De uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de veehouderij kan immers niet plaatsvinden op het gedeelte met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer'. Nieuwbouw ten behoeve van andere agrarische functies dan dierenverblijven is wel mogelijk. De Wet geurhinder en veehouderij is in dit geval relevant voor alle ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In de Wet geurhinder en veehouderij is aangegeven dat voor alle dieren een vaste afstand aangehouden dient te worden en voor een groot deel van de dieren ook een geuremissiefactor van belang is. In dit geval is sprake van zoogkoeien met bijbehorend jongvee. Voor deze dieren is geen emissiefactor vastgesteld, waardoor enkel de afstand van belang is. In dit geval worden er drie geurgevoelige objecten gerealiseerd (twee woningen en een audioproductiebedrijf), waarvan één (het audioproductiebedrijf) voorheen onderdeel uitmaakte van de veehouderij.

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

De Wet geurhinder en veehouderij is bedoeld voor veehouderijbedrijven. Deze bedrijven dienen te voldoen aan de afstanden en emissies die zijn vastgesteld in de Wet. Dat betekent dat voor deze veehouderij een afstand aangehouden dient te worden van 50 meter (buitengebied) ten opzichte van geurgevoelige objecten. Omdat in dit geval sprake is van een bestaande situatie (vanuit de veehouderij), gelden er geen restricties voor het bedrijf. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat (de omgekeerde werking), daarnaast mogen zij een veehouderijbedrijf niet belemmeren in hun ontwikkeling. De afstand is daarom voor nieuwe ruimtelijke (gevoelige) ontwikkelingen ook van belang.

Omdat het audioproductiebedrijf in eerste instantie onderdeel was van de veehouderijbedrijf, geldt hiervoor een andere afstand (25 meter van buitenzijde gevoelig object tot buitenmuur stal), tenzij sprake is van een bestaande situatie met betrekking tot een kortere afstand. Wanneer sprake is van een bestaande situatie met een kortere afstand, mag het veehouderijbedrijf het aantal dieren binnen deze afstand niet vergroten en mogen er geen stallen worden gebouwd. Door een zone op te nemen die past bij de bedrijfsvoering van het bedrijf en het vastleggen van het aantal dieren binnen deze zone, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de woningen geldt dat deze geen belemmering kunnen vormen, doordat er reeds een geurgevoelig object tussen de veehouderij en de woningen is gelegen. Door de zone op het veehouderijbedrijf te handhaven, wordt voldaan aan de afstand van 50 meter ten opzichte van de woningen. Ook hiervoor geldt dat voldaan wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe omgeving zijn nog enkele veehouderijbedrijven meer gelegen. Deze liggen echter op een afstand van meer dan 180 meter, waardoor voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderij en sprake is van een goede ruimtelijke ordening (de veehouderijbedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkeling).

Tenslotte is op Holendrechteweg 58 een scheepsbouw en –reparatiebedrijf (smederij van Leeuwen) gelegen. De afstand van dit bedrijf tot aan de nieuw te realiseren woningen bedraagt circa 76 meter. Conform de richtafstandentabel van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) dient hiervoor een afstand aangehouden te worden van 50 meter (houten sloepen). Aan deze afstand wordt voldaan waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor omliggende functies en tevens gesteld kan worden dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

### **4.3 Bodem**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Omdat de functie wijzigt van bedrijf naar wonen dient voor de twee te realiseren woningen een bodemonderzoek te worden overlegd om te bepalen of de bodemkwaliteit van het perceel acceptabel is voor de functie wonen. ten aanzien van het agrarisch bedrijf is geen bodemonderzoek noodzakelijk, omdat er slechts een aanduiding over de huidige functie komt te liggen. Wat betreft het audioproductiebedrijf geldt dat deze functie plaatsvindt in een reeds bestaand pand. Er worden geen graafwerkzaamheden verricht, waardoor gesteld kan worden dat de kwaliteit van de bodem geen effect heeft op de nieuwe functie. Het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf zijn reeds aanwezige en vergunde functies. Voor deze functies wijzigt enkel de bestemmingsplan-systematiek met dit plan. In deze paragraaf wordt dan ook alleen de kwaliteit van de bodem behandeld ten aanzien van de realisatie van de twee nieuwe woningen.

PM: nieuw onderzoek

## Conclusies

PM

### 4.4 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Wat betreft het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van het toevoegen van verhardingen. De bestaande vergunde situatie blijft gehandhaafd waardoor geen effect op de hydrologische situatie plaatsvindt.

Voor de locatie waar de woningen worden gerealiseerd geldt dat de huidige bebouwing voor een groot deel wordt gesloopt waardoor de verharding afneemt. De nieuwe woningen zorgen voor een nieuwe (verkleinde) toevoeging van verharding.

PM: nieuwe toets

## Conclusie

PM

### 4.5 Geluid

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

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

In dit geval zijn alleen de nieuw te bouwen woningen geluidsgevoelige functies. Het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf zijn geen gevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Tenslotte betreffen het reeds bestaande en vergunde functies. enkel de bestemmingsplansystematiek wijzigt voor deze functies met dit plan. In deze paragraaf wordt daarom alleen verder in gegaan op de woningen.

#### Wetgeving en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan



het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Zonebreedte wegverkeer

| Aantal rijstroken | Zonebreedte (m)  |                        |
|-------------------|------------------|------------------------|
|                   | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
| 5 of meer         | -                | 600                    |
| 3 of meer         | 350              | -                      |
| 3 of 4            | -                | 400                    |
| 1 of 2            | 200              | 250                    |

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de Lden-waarde in dB bepaald.

De Lden-waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. In artikel 82 en volgende worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones. In tabel 4.2 zijn deze waarden (voorkeursgrenswaarden en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde) opgenomen.

Tabel 4.2 Grenswaarden voor woningen langs een bestaande weg

| Status van de woning              | Voorkeursgrenswaarde [dB] | Maximale ontheffing [dB] |                 |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                   |                           | Stedelijk                | Buitenstedelijk |
| nieuw te bouwen woningen          | 48                        | 63                       | 53              |
| vervangende nieuwbouw             | 48                        | 68                       | 58*             |
| nieuw te bouwen agrarische woning | 48                        | 58                       | 58              |

\*vervangende nieuwbouw langs auto(snel)weg binnen bebouwde kom 63 dB

### **Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder**

Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden. De werkelijk toe te passen aftrek wordt door de minister van I&M bepaald. Deze bepaling geldt telkens voor een bepaalde periode. De correctie biedt de mogelijkheid te anticiperen op het afnemen van de geluidproductie van de motorvoertuigen.

De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'. Op basis van dit voorschrift mag voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt, een aftrek van 2 dB worden toegepast. Voor de overige wegen bedraagt de aftrek 5 dB.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is derhalve akoestisch onderzoek gewenst. In de zin van de Wet geluidhinder zijn geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen. De aftrek ex artikel 110g Wgh is eveneens niet van toepassing op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de inhoud en uitkomsten van dit onderzoek wordt naar deze bijlage verwezen.

Een hogere waarde is niet nodig, omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Holendrechteweg, de Rondehoep Oost en de A9 onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

De milieukwaliteit wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

### **Conclusie**

Het aspect geluid (wegverkeer) vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

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

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

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

### **NIBM**

Er vinden feitelijk gezien geen veranderingen plaats ter plaatse van het agrarisch bedrijf en het audio-productiebedrijf aan de Holendrechteweg 53a/54. Voor deze locatie wordt enkel de bestemmingsplansystematiek gewijzigd. Daarom hoeft alleen ten aanzien van de twee aan de Holendrechteweg 54a te worden onderzocht in hoeverre in betekenende mate wordt bijgedragen aan luchtverontreiniging.

De realisatie van een tweetal woningen betreft een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Daarom kan op voorhand worden geconcludeerd dat geen sprake is van in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven.

### **Aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>. Die kunnen bepaald worden aan de hand van de NSL-monitoringstool. Hierbij zijn de waarden van de dichtstbijzijnde rekenpunten als uitgangspunt genomen.

Aangezien binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen rekenpunten aanwezig zijn, zijn vier rekenpunten die gelegen zijn ten zuiden van de Rijksweg A9 als uitgangspunt genomen. Deze rekenpunten bevinden zich op circa 350 meter van het plangebied. In de navolgende figuur is weergegeven waar betreffende rekenpunten zich bevinden.



Figuur 4.1 Sitering gehanteerde rekenpunten (zwart omcirkeld) ten opzichte van het plangebied (rood omcirkeld; bron: NSL-monitoringstool).

Dat de gehanteerde rekenpunten zich op enige afstand van het plangebied bevinden is niet problematisch, aangezien het aannemelijk is dat de hoeveelheid wegverkeer hier naar verwachting hoger ligt dan op de wegen direct rondom het plangebied. Het ligt daarom niet voor de hand dat de luchtkwaliteit in en direct rondom het plangebied slechter is dan ter plaatse van de gehanteerde rekenpunten.

De achtergrondwaarden voor de gehanteerde rekenpunten (voor het jaar 2020) zijn opgenomen in de navolgende tabel.

| <b>Id</b>       | <b>NO<sub>2</sub><br/>µg/m<sup>3</sup></b> | <b>PM<sub>10</sub><br/>µg/m<sup>3</sup></b> | <b>PM<sub>10</sub> overschrij-<br/>dingsdagen</b> | <b>PM<sub>2.5</sub><br/>µg/m<sup>3</sup></b> |
|-----------------|--|---|---|--|
| <b>691034</b>   | 18.6                                       | 16.2  | 6.0   | 8.6  |
| <b>698976</b>   | 17.6                                       | 16.1  | 6.0   | 8.5  |
| <b>703308</b>   | 18.9                                       | 16.2  | 6.0   | 8.6  |
| <b>15996622</b> | 18.0                                       | 16.1  | 6.0   | 8.5  |
| <b>Norm</b>     | 40   | 40  | 35  | 25   |

Uit de hiervoor opgenomen tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen.

Verder wordt nog opgemerkt dat aannemelijk is dat sprake zal zijn van een afname in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Als beredeneerd in paragraaf 4.9 zal de verkeersgeneratie van het huidige, weg te bestemmen autoschadeherstelbedrijf namelijk groter zijn dan die van de twee beoogde woningen. Dit betekent dat aannemelijk is dat sprake is van een positieve invloed op de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied.

## **Conclusie**

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

## **4.7 Kabels en leidingen**

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

## **4.8 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

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

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

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

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

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

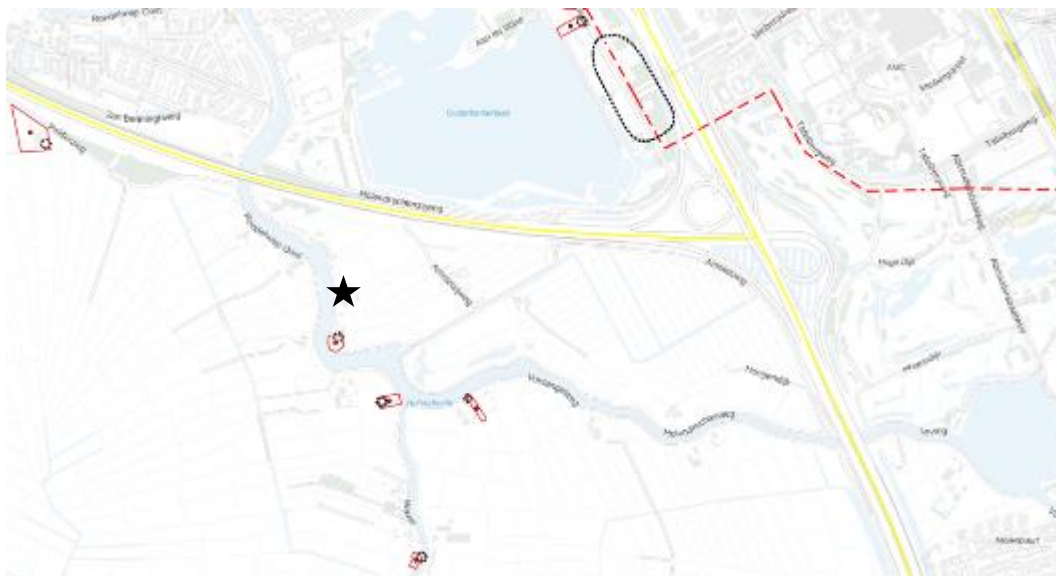
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

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

## Onderzoek

BRO heeft voor het onderdeel externe veiligheid een quickscan uitgevoerd. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien woningen vallen onder de categorie van kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi). De resultaten daarvan worden omschreven in deze paragraaf.

De locatie van risicovolle inrichtingen en transportroutes kan worden achterhaald middels de kaarten met betrekking tot externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'. Een uitsnede hieruit is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 4.2 Uitsnede kaarten m.b.t. externe veiligheid uit 'Atlas Leefomgeving' (plangebied gelegen ter plaatse van zwarte ster; bron: Atlas Leefomgeving).

Op circa 1.400 meter ten oosten/noordoosten van het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. Aangezien voor aardgasleidingen een maximaal invloedsgebied kan gelden van 580 meter, ligt het plangebied per definitie niet binnen het invloedsgebied van één of meerdere van de aanwezige gasleidingen. Op dit punt hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico te volgen.

Op ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A9 (wegvak N21: A9: afrit 5 (Amstelveen) - Knp. Holendrecht 2). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied maar buiten de zogenoemde 200-meterzone.

Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Op circa 1.800 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A2 (wegvak U12: A2: Knp. Holendrecht 2 - afrit 4 (Vinkeveen)). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en LT3, waarvoor een maximaal invloedsgebied van meer dan 4.000 meter geldt. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied van de Rijksweg A2 maar buiten de zogenoemde 200-meterzone. Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2.950 meter van het plangebied, bevindt zich een spoorlijn (30BT.3). Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd van de categorieën A, B2, C3, D3 en D4. Hiervoor geldt een maximaal invloedsgebied van 4.000 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied van deze spoorweg maar buiten de zogenoemde 200-meterzone. Daarom dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven met betrekking tot deze weg.

Andere inrichtingen die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen zijn weliswaar aanwezig in de omgeving van het plangebied, maar de afstand tot het plangebied is dusdanig groot dat het plangebied niet binnen de PR<sup>6</sup>-contouren of de invloedsgebieden betreffende het groepsrisico ligt. Daarom geldt ook hier dat geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te volgen.

De propaantanks (die niet onder het Bevi vallen, want kleiner dan 13 m<sup>3</sup>) in de omgeving van het plangebied dienen wel als relevante risicobronnen te worden aangemerkt. Deze propaantanks bevinden zich op de adressen Holendrechteweg 55, 54, 54 bij en op het perceel Holendrechteweg 54a zelf. Op basis van gegevens van de gemeente en informatie van de bewoners is gebleken dat de bouwvlakken van de woningen niet zijn gelegen binnen de veiligheidsafstanden van de propaantanks op de adressen Holendrechteweg 55, 54 en 54a. Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met een afstand van de bouwvlakken van minimaal 5 meter tot aan de propaantank die in de toekomstige situatie op het perceel aanwezig is. Indien hieraan wordt voldaan, levert de aanwezigheid van de propaantanks geen belemmeringen op ten aanzien van externe veiligheid.

### **Beperkte verantwoording groepsrisico**

Zoals reeds beschreven ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijkswegen A2 en A9 en een spoorweg (30BT.3). Er dient daarom een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven. Aangezien geen sprake is van ligging binnen de zogenoemde 200-meterzone, kan worden volstaan met een beperkte onderbouwing van het groepsrisico. Deze onderbouwing is opgenomen in de navolgende alinea's.

#### *Scenario*

Het relevante scenario is in dit geval het vrijkomen van toxische stoffen in de vorm van een plan (bij vloeistoffen) of een wolk (bij gas). Ten gevolge van dit eerste kan een plasbrand ontstaan. Deze ontstaat doordat een tank van een tankwagen of tankwagon openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de brandbare vloeistof in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte, hevige brand. De effecten van een plasbrand zijn hitte-uitstraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Hitte-uitstraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtof-

fer- en schadebeeld. Dichtbij de bron kunnen personen overlijden. Verder van de bron af kan een plasbrand leiden tot (ernstige) brandwonden. Verder dient opgemerkt te worden dat toxische vloeistoffen (deels) kunnen verdampen, waardoor mogelijk ook een toxische wolk ontstaat.

Ingeval van een toxische wolk kunnen mensen potentieel komen te overlijden ten gevolge van de blootstelling aan de vrijgekomen toxische stof. Afhankelijk van de windrichting kan de toxische wolk al dan niet richting het besluitgebied bewegen. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden ten gevolge van blootstelling aan een toxische wolk is afhankelijk van de dosis van de toxische stof waaraan ze blootgesteld worden. Deze dosis is afhankelijk van de blootstellingsduur en de concentratie van de stof. Personen die zich in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden hebben naar verwachting een ongeveer 10 keer zo lage kans om daadwerkelijk te overlijden als personen die zich in de buitenlucht bevinden.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierbij wordt de verdamping verminderd. Bij een plasbrand kan de brandweer eerste hulp verlenen bij het redden van de slachtoffers. De brandweer beheerst de brand door het nathouden/koelen van de omgeving en ontstane branden in de omgeving worden geblust.

Wanneer sprake is van het ontstaan van een toxische wolk, zal de brandweer proberen deze toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben omdat de brandweer enkele minuten nodig heeft om ter plaatse te komen en er aan doorgaande wegen in algemeenheid geen of in beperkte mate bluswater beschikbaar is.

#### *Zelfredzaamheid en risicocommunicatie*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de gewenste functies in het plangebied. Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid redelijk tot goed is. Voor objecten waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn is de zelfredzaamheid afhankelijk van de aard van de fysieke en mentale gesteldheid matig tot slecht. In onderhavig geval kan worden aangenomen dat de zelfredzaamheid van de personen aanwezig binnen de beoogde woningen over het algemeen goed is en dat de aanwezige personen in staat zijn om zelfstandig op een dreiging te reageren.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Het is in dit kader van belang dat sprake is van een goede alarmering van de personen binnen het plangebied, dat er goede schuilmogelijkheden binnen het plangebied zijn en dat het plangebied goed te ontvluchten is.

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat mensen op dat moment het beste kunnen doen.



Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Bouwwerken bieden als gevolg van energieprestatie eisen uit het Bouwbesluit gedurende enkele uren voldoende bescherming tegen het binnendringen van schadelijke stoffen. Eventueel aanwezige ventilatie moet op eenvoudige wijze afgeschakeld of afgesloten kunnen worden.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan bestaat de mogelijkheid om van de risicobronnen af te vluchten. Ontvluchten is tevens mogelijk aan meerdere zijden van het plangebied.

### **Conclusie**

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

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

### ***Agrarisch bedrijf en audioproductiebedrijf***

In dit geval is het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf reeds aanwezig en vergund. Er is geen sprake van extra verkeersbewegingen. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De beide terreinen zijn voldoende groot om de parkeerdruk op te vangen.

### ***Twee extra woningen***

#### *Verkeer*

De verwachte verkeersaantrekkende werking vanwege de komst van 2 woningen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van twee geschakelde woningen (categorie 'koop, huis, tus-sen/hoek) in 'buitengebied' voor de gemeente Ouder-Amstel (matig stedelijke gemeente). Hier geldt op basis van de CROW-publicatie een verkeerskencijfer van maximaal 7,8 mvt/ etmaal. In totaal worden er  $2 \times 7,8 = 15,6$  (afgerond 16) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de komst van de twee nieuwe woningen.

Dit is stuk minder dan de verkeersgeneratie van een autoschadeherstelbedrijf. De bestaande wegen kunnen de verkeersgeneratie van 16 extra verkeersbewegingen per etmaal zonder problemen verwerken.

#### *Parkeren*

De gemeente Ouder-Amstel heeft op 29 juni 2018 eigen parkeerbeleid vastgesteld met daarin beleidsregels voor parkeren: Nota Parkeernormen Ouder-Amstel. De planologische-juridische borging is opgenomen in het Parapluplan Parkeren Ouder Amstel (vastgesteld 11 oktober 2018).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan teweeg brengt, kan worden opgevangen. Binnen het Paraplu bestemmingsplan Parkeren wordt gebruik gemaakt van een dynamische verwijzing naar de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze uitgave toetst ontwikkelingen naar aard en omvang van de nieuwe functie, verstedelijkingsgraad van de betreffende gemeente en

de locatie binnen de gemeente. Per functie is een tabel uitgewerkt waarin per nieuwe functie een minimum en maximum aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn opgenomen. Over het algemeen wordt voor nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde van dit minimum en maximum gekozen. Hiervan kan worden afgeweken maar dan wel binnen de gegeven bandbreedte. Voor de uitzonderingsgevallen zijn er afwijkingsmogelijkheden.

De parkeerbehoefte voor dit plan is daarom bepaald aan de hand van de CROW-kentallen. Zoals hiervoor reeds aangegeven geldt bij het vaststellen van de parkeervraag dat rekening dient te worden gehouden met de nieuwe functie, de mate van stedelijkheid en de locatie van het plangebied binnen de gemeente. Evenals bij de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van twee geschatte woningen (categorie 'koop, huis, tus-sen/hoek) in 'buitengebied' voor de gemeente Ouder-Amstel (matig stedelijke gemeente).

Hier geldt een parkeernorm van tussen de 1,6 (minimum) en 2,4 (maximum) pp op eigen perceel. Uitgaande van het gemiddelde hiervan is de parkeernorm 2,0 pp per woning. Het perceel is groot genoeg om de 4 benodigde parkeerplaatsen (twee woningen) op eigen terrein te kunnen realiseren en in stand te houden.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn in dit bestemmingsplan verankerd via de 'overige regels'.

### **Conclusie**

De nieuwe ontwikkeling zorgt niet voor een overlastgevende situatie, sterker de ontwikkeling zorgt voor een vermindering aan verkeer doordat een autoschadeherstel verdwijnt. Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor een belemmering voor de ontwikkeling.

## **4.10 Besluit m.e.r.**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn

dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## **5. WAARDEN**

### **5.1 Inleiding**

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

### **5.2 Archeologie**

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

De gemeente Ouder-Amstel heeft het archeologiebeleid overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord doormiddel van een aanduiding (archeologische verwachtingswaarde). Deze aanduiding is niet op de initiatieflocatie gelegen, waardoor het initiatief geen archeologische waarden zal schaden. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

### **5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde**

De realisatie van de beide woningen heeft een positief effect op de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden doordat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daardoor de visuele hinder komt te vervallen. De woningen worden op de plek gerealiseerd waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Tevens is het oppervlakte aan bebouwing minder dan in de huidige situatie. De landschappelijke en cultuurhistorische structuur wordt hierdoor niet verstoord.. Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief zijn de gewenste woningen acceptabel op de locatie Holendrechteweg 54a

Een ander past ook in het beleid zoals dat geldt voor het zogenaamde Amstelscheggebied (zie paragraaf 3.3).

### **5.4 Flora- en fauna**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd. Op basis van gebiedskennis en literatuurstudie is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

Met betrekking tot het agrarisch bedrijf en het audioproductiebedrijf kan gesteld worden dat deze reeds aanwezig wen vergund zijn in de huidige situatie. Enkel de bestemmingsplansystematiek wijzigt met dit plan. Omdat dat daarvoor geen bouw, sloop of graafwerkzaamheden worden verricht is geen effect op de ecologische waarden te verwachten.

Er heeft een Quicksan Flora en Fauna plaatsgevonden. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de inhoud en de conclusies van dit onderzoek wordt verwezen naar deze bijlage.

Geconcludeerd wordt, dat de potentiële ecologische waarden van het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd als voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het volgende (conform de Wet natuurbescherming) in acht wordt genomen:

1. Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven voordat tot sloop mag worden overgegaan.
2. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
3. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

De aanwezigheid van nestlocaties van de huismus is nog niet uitgesloten. Dit betekent dat pas mag worden gesloopt op het moment dat vaststaat dat er geen nestlocaties zijn. Als er wel nestlocaties zijn dient een ontheffing Wet natuurbescherming verkregen te zijn voordat begonnen kan worden met de sloop. Het is redelijkerwijs te verwachten, dat die ontheffing verleend kan worden. Hiermee staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vast.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het aspect Flora en Fauna zorgt niet voor een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.5 Stikstofdepositie**

Door BRO is aan de hand van een Aeries berekening onderzocht of er effecten op stikstofgevoelige habitats in nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn door de komst van 2 woningen. Hierbij is gekeken naar de gebruiksfase. De uitkomst van de berekening is dat er geen stikstofdepositieresultaten zijn in Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol/ha/jaar. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat er gewoond zal worden zonder gebruik van gas. De Aeries berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 6. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart: de voorbereiding van een bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Awb (zie artikel 3.8 Wro).

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ouder-Amstel hebben in hun vergadering d.d. 15 december 2015 het ontwerpbestemmingsplan “Holendrechteweg 53a, 54 en 54a” vrij gegeven ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in het gemeentehuis, Vondelstraat 1 te Ouderkerk aan de Amstel ingezien worden. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (NL.IMRO.0437.Holendr53a/54/54a-ON01). Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft in totaal 8 zienswijzen ontvangen. In de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Sommige zienswijzen hebben geleid tot wijziging van delen van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar de bijlage ‘Nota van beantwoording zienswijzen’.

Het gewijzigde bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Bodemonderzoek PM**

**Bijlage 2: Waterparagraaf PM**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie**

**Bijlage 5: Quickscan Flora- en fauna**

**Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening**

**Bijlage 7: Nota van beantwoording zienswijzen**

**Holendrechterweg 53a/54/54a**



# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 12        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3          | Agrarisch                       | 13        |
| Artikel 4          | Bedrijf                         | 20        |
| Artikel 5          | Tuin - 1                        | 22        |
| Artikel 6          | Wonen                           | 24        |
| Artikel 7          | Waterstaat - Waterkering        | 27        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>28</b> |
| Artikel 8          | Anti-dubbeltelregel             | 28        |
| Artikel 9          | Algemene bouwregels             | 29        |
| Artikel 10         | Algemene gebruiksregels         | 31        |
| Artikel 11         | Algemene aanduidingsregels      | 32        |
| Artikel 12         | Algemene afwijkingsregels       | 35        |
| Artikel 13         | Algemene wijzigingsregels       | 36        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>37</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                  | 37        |
| Artikel 15         | Slotregel                       | 38        |

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Holendrechteweg 53a/54/54a met NL.IMRO.0437.HolendrwegWijz-VA01 van de gemeente Ouder-Amstel.

### 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 worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Agrarische bedrijven

Bedrijven gericht op tuin- of akkerbouw, alsmede veehouderij- en weidebedrijven, mits de exploitatie van deze bedrijven geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden of daarmee gelijk te stellen voedingsbodems.

### 1.6 Agrarisch natuurbeheer

Het uitvoeren van natuurbeheer op agrarische gronden, in combinatie met een (kleinschalige) agrarische bedrijfsvoering in de vorm van veehouderij ten behoeve van dit gebruik. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het houden van vee, het begrazen en onderhouden van agrarische gronden met vee en het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden van agrarische gronden.

### 1.7 Audioproductiebedrijf

Een bedrijf gericht op het opnemen, mixen en masteren van audio.

### 1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.9 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.10 Bed & breakfast**

Een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft.

### **1.11 Bedrijf**

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

### **1.12 Bedrijf aan huis**

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

### **1.13 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf.

### **1.14 Bedrijfswoning**

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.15 Beroep aan huis**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.16 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 Bestand**

Bebouwing of gebruik dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd en/of gebruikt krachtens een omgevingsvergunning, waarbij in het kader van bouwen de omgevingsvergunningsaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

### **1.18 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 Bevi-inrichting**

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.20 Bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.21 Bouwen**

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

### **1.22 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.23 Bouwlaag**

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.24 Bouwperceel**

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

### **1.25 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.26 Bouwvlak**

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

### **1.27 Bouwwerk**

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

### **1.28 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.29 Dienstverlening**

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

### **1.30 Gebouw**

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

### **1.31 Glastuinbouwbedrijf**

Een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van gewassen (bloemen, groente of fruit) in een kas plaatsvindt onder gecontroleerde omstandigheden.

### **1.32 Hoofdgebouw**

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

### **1.33 Horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, niet zijnde discotheek of bar/dancing.

### **1.34 Huishouden**

Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

### **1.35 Intensieve veehouderij**

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis en het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

### **1.36 Kamperen**

- a. Het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een zomerhuis.
- b. Het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen.

### **1.37 Kampeerplaats**

Een in of op het kampeerterrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzettentje wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt.

### **1.38 Kampeerterein**

Een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een zodanig aantal kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

### **1.39 Kas**

Een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen, groenten of planten.

### **1.40 Kunstwerken**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

### **1.41 Landschappelijke waarden**

De waarden en kenmerken die een gebied ontleent aan zijn uiterlijke verschijningsvorm.

### **1.42 Landschapsdeskundige**

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap.

### **1.43 Maatschappelijk**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.44 Mantelzorg**

Langdurende zorg die wordt geboden aan een hulpbehoevende, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis.

### **1.45 Mestverwerkingsinstallatie**

Een installatie op een agrarisch bedrijf met als oogmerk het op een duurzame wijze opwekken van energie ten behoeve van het vergisten van mest en het bewerken van vergiste mest.

### **1.46 Natuurlijke waarden**

De waarden en kenmerken die een gebied ontleent aan zijn bodemvorm, bodemsamenstelling en flora en fauna.

#### **1.47 Nevenactiviteiten**

Activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie.

#### **1.48 Ondergeschikte horeca**

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

#### **1.49 Ondergronds bouwwerk**

Een (gedeelte van) een bouwwerk dat is gelegen beneden peil.

#### **1.50 Opslag**

Het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen ter plaatse, waarbij het aantal verkeersbewegingen verband houdende met deze opslag beperkt blijft.

#### **1.51 Oudheidkundige waarden**

De waarden van een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden, die behouden dienen te worden ten behoeve van toekomstig maatschappelijk onderzoek.

#### **1.52 Overig bouwwerk**

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

#### **1.53 Overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

#### **1.54 Pand**

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

#### **1.55 Peil**

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.56 Permanente bewoning**

Het gebruik van een recreatieverblijf / recreatievaartuig als feitelijk hoofdverblijf.



### **1.57 Plattelandswoning**

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rusterende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van een functionele binding tussen de woning en het bedrijf

### **1.58 Productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

### **1.59 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.60 Recreatief nachtverblijf**

Nachtverblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk te stellen personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

### **1.61 Rotor**

Een schoepenwiel van een windenergie-installatie.

### **1.62 Seksinrichting**

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

### **1.63 Verbrede landbouw**

Een landbouwfunctie, aangevuld met niet-agrarische nevenfunctie(s).

### **1.64 Veredelingsbedrijven**

Pelsdierhouderijen, varkensfokkerijen en varkensmesterijen, kalverfokkerijen en kalvermesterijen, pluimveehouderijen, champignonkwekerijen en soortgelijke bedrijven, voorzover al deze bedrijven grotendeels niet afhankelijk zijn van de opbrengst van de bij het bedrijf behorende gronden.

### **1.65 Voorgevel**

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

### **1.66 Voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.67 Voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.68 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

### **1.69 Wet/wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terisielekking van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

### **1.70 Windturbine**

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/ turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

### **1.71 Woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder onder andere worden begrepen zorgwoningen, studentenwoningen en expatwoningen.

## **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 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4     De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **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.

### **2.6     Afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.7     De hoogte van een windturbine**

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.8     Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.9     Lengte, breedte en diepte van gebouwen**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidingsmuren.

### **2.10    Hartlijn**

Vanuit het hart van de lijn wordt gemeten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer', voor agrarisch natuurbeheer van de in de omgeving gelegen agrarische gronden, met inachtneming van het voor het overige bepaalde in sub a tot en met f;
- c. de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf dan wel een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding uitsluitend 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer' uitsluitend bedrijfsmatig dieren mogen worden gehouden ten behoeve van het gebruik als genoemd in sub b, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.1 sub f;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer' maximaal het aantal dieren dat is aangegeven in de aanvraag d.d. 19 mei 2015 met nummer 8438140 bedrijfsmatig mag worden gehouden, danwel een aantal en soort(en) dieren waarvan de gezamenlijke geuremissie de geuremissie die verband houdt met de dieren in de genoemde aanvraag niet overschrijdt;
- d. veredelingsactiviteiten zijn als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. wonen in een bedrijfswoning;
- f. nevenactiviteiten, op bouwvlakken waar tevens een bedrijfswoning aanwezig is. De onderstaande nevenactiviteiten met de daarbij behorende specifieke voorwaarden zijn toegestaan. Bij cumulatie van nevenactiviteiten is een gecombineerde maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegestaan.

| Nevenactiviteiten   | Specifieke voorwaarden  |
|---|---|
| Kleinschalige horeca aan huis, zoals een theeschenkerij, lunchroom of restaurant.                           | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Boot- en fietsverhuur   | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Openluchtactiviteiten, zoals boerengolf, survivalactiviteiten, overige excursies, koe/varken/geit knuffelen | De maximale oppervlakte ten behoeve van de ondersteunende functies, zoals een ontvangst gebouw waar koffie/thee/fris wordt geschonken, mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing. |
| Culturele functies, zoals een (streek)museum, galerie, atelier, kunst- en designverkoop                     | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Ambachtelijke verwerking en verkoop van agrarische producten  | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Bed & Breakfast   | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vergaderfaciliteiten | De maximale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 200 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing. |
|----------------------|---|

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.
- b. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- d. De bedrijfsgebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 15° mag bedragen.
- e. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan.
- f. Nieuwbouw en herbouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – natuurbeheer', is op deze gronden uitsluitend toegestaan voor zover de bedrijfsgebouwen niet dichterbij geurgevoelige objecten worden gerealiseerd dan in de bestaande situatie.

### 3.2.2 *Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning binnen een bouwvlak toegestaan.
- b. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.
- c. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- d. De bedrijfswoning dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 45° mag bedragen.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- f. De voorgevel van een bedrijfswoning dient geplaatst te worden in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrans.
- g. In afwijking van sub a mogen aan bedrijfswoningen ondergeschikte uitbreidingen, zoals erkers en toegangen aan de voorgevel buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de resterende afstand tot aan de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt. De diepte van de ondergeschikte uitbreiding mag niet meer dan 1,5 meter zijn en de breedte mag maximaal 3/5 van de voorgevel beslaan.
- h. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 40 m<sup>2</sup> bedragen.
- i. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- j. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- k. De afstand tot de naar de weg toegekende bouwgrans mag niet minder bedragen dan 5 meter.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van silo's en een hooiberging mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. Per agrarisch bouwvlak mag maximaal één windenergie-installatie met één rotor worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de milieukwaliteit;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen waarvan de dakhelling minder dan 15° bedraagt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- b. aan de overige in 3.2.1 geformuleerde maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen dient te worden voldaan.

### 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een kampeerterrein en overige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en een intensieve veehouderij;
- c. veredelingsactiviteiten in een grotere omvang dan in 3.1 is bepaald;
- d. teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- e. mestverwerkingsinstallaties;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- h. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het bewonen van de bedrijfswoning door derden.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Kampeerterrein als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub a ten behoeve van het realiseren van een kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal standplaatsen niet meer dan 5 bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' het aantal standplaatsen niet meer dan 15 mag bedragen;
- b. het kampeerterrein wordt gerealiseerd aansluitend aan het bouwvlak;
- c. de oppervlaktemaat per standplaats inclusief 15 m<sup>2</sup> parkeerruimte minimaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de sanitaire voorzieningen en voorzieningen in de vorm van een kampwinkel en receptie in bestaande gebouwen worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat hiervoor geen mogelijkheden zijn. In dat geval kan tevens een afwijking worden verleend voor de bouw van een gebouw voor sanitaire voorzieningen, met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- e. het kampeerterrein landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast, aansluitend aan de bestaande bebouwing en bij de inrichting en aanplanting van het kampeerterrein rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke habitat van flora en fauna van de locatie. Hieromtrent dient een landschappelijk inrichtingsplan te worden overlegd, waarin in ieder geval een vloeiende overgang tussen de standplaatsen en de natuur en/of het landschap wordt gerealiseerd;
- f. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- g. uitsluitend tenten, toercaravans en campers zijn toegelaten;
- h. de kampeerplaats niet buiten de periode van 15 maart tot 16 oktober mag worden gebruikt;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' is afwijking niet toegestaan:
  1. in de zone tussen de Holendrechteweg en de Hogendijk ten zuiden van de A9;
  2. voor gronden gelegen ten zuiden en ten zuidwesten van de Hogendijk.

#### 3.6.2 Opslag van niet-agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub h ten behoeve van de opslag van niet-agrarische activiteiten bij een agrarisch bedrijf als nevenactiviteit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te worden aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Er dient sprake te zijn van een lage frequentie van aan- en afvoer;
- b. de opslag dient plaats te vinden in bestaande bebouwing;
- c. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

#### 3.6.3 Verbrede landbouw (overige nevenactiviteiten)

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub a ten behoeve van het realiseren van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren dient op het eigen bouwperceel plaats te vinden;
- b. buitenopslag ten behoeve van niet-agrarisch gebruik is niet toegestaan;
- c. er dient te worden aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- d. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de

- aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
- f. de afwijking dient te worden getoetst aan belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie;
- g. afwijking is toegestaan voor onder meer de volgende nevenactiviteiten met de daarbij behorende specifieke voorwaarden:

| <b>Nevenactiviteiten (niet limitatieve opsomming)</b>   | <b>Specifieke voorwaarden</b>  |
|---|--|
| Melkverwerkingsinstallatie voor streekmelk  | Tot een maximale oppervlakte van 600 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Kleinschalige horecagelegenheid aan huis, zoals een theeschenkerij, lunchroom of restaurant.                                      | Voor zover de maximale oppervlakte ten behoeve van de kleinschalige horecagelegenheid meer bedraagt dan 200 m <sup>2</sup> . Tot een maximale oppervlakte van 300 m <sup>2</sup> . Hiervan dient 200 m <sup>2</sup> binnen bestaande bebouwing te zijn gesitueerd. |
| Boot- en fietsverhuur   | Voor zover de maximale oppervlakte ten behoeve van boot- en fietsverhuur meer bedraagt dan 200 m <sup>2</sup> . Tot een maximale oppervlakte van 400 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Culturele functies, zoals een (streek)museum, galerie, atelier, kunst- en designverkoop   | Voor zover de maximale oppervlakte ten behoeve van culturele functies meer bedraagt dan 200 m <sup>2</sup> . Tot een maximale oppervlakte van 400 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.  |
| Ambachtelijke verwerking en verkoop van agrarische producten  | Voor zover de maximale oppervlakte ten behoeve van ambachtelijke verwerking en verkoop van agrarische producten meer bedraagt dan 200 m <sup>2</sup> . Tot een maximale oppervlakte van 400 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.                          |
| Maatschappelijke functies, zoals kinderopvang, naschoolse opvang  | Tot een maximale oppervlakte van 600 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Maatschappelijke / sociale functies gericht op landschapsbeheer / agrarisch beheer, zoals zorgboerderij, resocialisatie, therapie | Tot een maximum van 1.500 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.  |
| Restaurant  | Tot een maximale oppervlakte van 400 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.   |
| Vergaderfaciliteiten  | Voor zover de maximale oppervlakte ten behoeve van vergaderfaciliteiten meer bedraagt dan 200 m <sup>2</sup> . Tot een maximale oppervlakte van 400 m <sup>2</sup> binnen de bestaande bebouwing.  |

- h. nevenactiviteiten die alleen middels een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt (melkverwerkingsinstallatie, maatschappelijke functies, maatschappelijke/sociale functies, restaurant) kunnen niet worden gecumuleerd, tenzij er sprake is van ondergeschiktheid van de nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie;
- i. bij cumulatie van de overige nevenactiviteiten is een gecombineerde maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> toegestaan;
- j. indien wordt aangetoond dat er geen mogelijkheid is om noodzakelijke voorzieningen binnen de bestaande bebouwing te situeren, kan middels een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van een gebouw voor deze functie(s) met een maximale afmeting van 75 m<sup>2</sup>.



### 3.6.4 *Plattelandswoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub j ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) bewonen van de bedrijfswoning door derden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient op eigen terrein van de plattelandswoning te worden voorzien in de benodigde parkeerruimte;
- b. de maatvoering zoals opgenomen in lid 3.2.2 ten aanzien van bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken zijn van overeenkomstige toepassing op de plattelandswoning;
- c. toevoeging van een nieuwe bedrijfswoning is niet toegestaan.

## 3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 3.7.1 *Vormverandering agrarisch bouwvlak*

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarde', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord en vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2014 (met de IMRO-code (NL.IMRO.0437.BPBuitengebiednoord-OH01), ten behoeve van vormverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord en vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2014, te worden toegepast;
- b. vormverandering is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' niet toegestaan;
- c. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij een landschapsdeskundige;
- d. er is geen sprake van een toename van de veestapel, of van het wijzigen van de veestapel door middel van wijziging van diersoort overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu;
- e. zuinig ruimtegebruik geldt als uitgangspunt;
- f. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

### 3.7.2 *Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de agrarische bedrijfsvoering dient ten tijde van de wijziging volledig te zijn beëindigd;
- c. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- d. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- e. in ruil voor afbraak van bestaande bebouwing mogen nieuwe gebouwen worden opgericht, waarbij de maximale oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing 50% mag bedragen van de oppervlakte

- van de bestaande bebouwing tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- f. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- g. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.
- h. op de gronden welke door toepassing van onderhavige wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' al dan niet met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' hebben gekregen, is het bepaalde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h geldt dat indien ten tijde van de wijziging de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken meer is dan op grond van artikel 6 is toegestaan, burgemeester en wethouders bij de wijziging van de bestemming deze oppervlakte vaststellen als het maximum van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken;

### 3.7.3 Overige vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in een bestemming die vervolgfuncties als hobbyboeren, hoveniersbedrijven, moes- en siertuinen, kinderboerderij en stille opslag binnen bestaande bebouwing mogelijk maakt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de agrarische bedrijfsvoering dient ten tijde van de wijziging volledig te zijn beëindigd;
- c. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- d. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- e. in ruil voor afbraak van bestaande bebouwing mogen nieuwe gebouwen worden opgericht, waarbij de maximale oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bestaande bebouwing tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- f. de wijziging is uit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- g. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.
- h. op de gronden welke door toepassing van onderhavige wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' al dan niet met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' hebben gekregen, is het bepaalde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h geldt dat indien ten tijde van de wijziging de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken meer is dan op grond van artikel 6 is toegestaan, burgemeester en wethouders bij de wijziging van de bestemming deze oppervlakte vaststellen als het maximum van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken.

## **Artikel 4     Bedrijf**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - audioproductiebedrijf' alleen een audioproductiebedrijf is toegelaten;

en tevens voor:

- b. stille opslag;
- c. hobbymatige activiteiten;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

### **4.2     Bouwregels**

#### *4.2.1   Algemeen*

Het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd.

#### *4.2.2   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- c. De gebouwen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen.

#### *4.2.3   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Algemeen*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bevi-inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. vuurwerkopslag;
- d. wonen;
- e. detailhandel;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief LPG;
- g. een seksinrichting;
- h. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- i. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 5      Tuin - 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen aan het hoofdgebouw in de vorm van entrees en erkers, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt;
- b. de breedte van een entree en een erker maximaal 3/5 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- c. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal 30 cm boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen.

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **5.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **5.4      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal tot 3 meter achter de voorgevellijn.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- f. De dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.
- g. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.
- b. Voor aan de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
  1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
  2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
  3. De breedte van aan de achtergevel van de woning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2/5 van de breedte van de achtergevel van de woning.
- c. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
  1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
  2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
  3. In afwijking onder 1 en 2 geldt dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien

verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.4.1 Beroep aan huis*

Ten behoeve van het uitoefenen van een beroep aan huis mag ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt tot een maximum van 45 m<sup>2</sup> mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
- d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in Hoofdstuk 2 van het Besluit omgevingsrecht.

#### *6.4.2 Bed & Breakfast*

Een gebouw mag worden gebruikt voor bed and breakfast mits:

- a. sprake is van een maximale oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>;
- b. in de omgeving van het gebouw geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van het perceel en de omgeving.

#### *6.4.3 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van een bed & breakfast, zoals opgenomen in 6.4.2;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, dan wel aantoonbaar geen overlast wordt veroorzaakt op de openbare weg;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 7      Waterstaat - Waterkering**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones;
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Dit betekent dat het gebruiken van gronden overeenkomstig het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en) uitsluitend is toegestaan, voor zover het functioneren, de instandhouding en het onderhoud van de onder a. bedoelde waterstaatkundige werken niet wordt belemmerd

### **7.2      Bouwregels**

Het bouwen van bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en), is uitsluitend toegestaan, voor zover het functioneren, de instandhouding en het onderhoud van de in lid 7.1 bedoelde waterstaatkundige werken niet wordt belemmerd.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    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 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

#### *9.1.1    Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *9.1.2    Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### *9.1.3    Afwijken van ondergronds bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

### **9.2      Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **9.3      Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### *9.3.1    Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *9.3.2    Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 9.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. escortbedrijf;
- c. prostitutie;
- d. sekswinkel.

## Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

### 11.1 Overige zone - aardkundig waardevol gebied

De voor 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aardkundige waarden van het landschap, zoals duinen en strandwallen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### 11.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### a *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van overbeschoeiingen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaande bodemgebruik. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in de Boswet;
- f. het beplanten van gronden met bomen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet met bomen beplant zijn;
- g. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen.

##### b *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 11.1.1 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die zijn gericht op het behoud en / of herstel ten behoeve van de voor het aardkundig waardevol gebied van belang zijnde waarden;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

##### c *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.1.1 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan, het zij direct, hetzij indirect de aardkundige waarden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

## **11.2 Overige zone - ecologische hoofdstructuur**

### *11.2.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

### *11.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### *a Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaande bodemgebruik. Geen omgevingsvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in de Boswet;
- f. het beplanten van gronden met bomen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet met bomen beplant zijn;
- g. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen.

#### *b Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 11.2.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die zijn gericht op het behoud en / of herstel ten behoeve van de voor de ecologische hoofdstructuur van belang zijnde waarden;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *c Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.2.2 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan, het zij direct, hetzij indirect de ecologische hoofdstructuur niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

## **11.3 Overige zone - weidevogelgebied**

### *11.3.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'overige zone - weidevogelgebied' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van een weidevogelgebied.



### 11.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### a *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'weidevogelgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van overbeschoeiingen;
- e. het beplanten van gronden met bomen, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet met bomen beplant zijn;
- f. het graven van sloten of vijvers, alsmede het graven of vergraven of dichten van watergangen en het maken van dammen.

#### b *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 11.3.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die zijn gericht op het behoud en / of herstel ten behoeve van de voor de ecologische hoofdstructuur van belang zijnde waarden;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### c *Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning ten behoeve van werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.3.2 is slechts toelaatbaar, indien de gevolgen daarvan, het zij direct, hetzij indirect het weidevogelgebied niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer, mits per bouwwerk:
  1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en;
  2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
- f. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen en transformatorhuisjes, mits per bouwwerk:
  1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en;
  2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
- g. het bouwen van transformatorhuisjes, mits:
  1. de hoogte niet meer dan 5 meter en;
  2. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. het plaatsen van kunstwerken in artistieke zin, mits de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- i. het plaatsen van lichtmasten, mits de hoogte niet meer dan 8 meter bedraagt.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder sub 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.

#### 14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Holendrechteweg 53a/54/54a'.

