

**Projectbesluit Molenaarstraat 2, Schaijk
Vergroting bouwblok, bouw opslagloods
en verlegging watergang
“Tuinbouwbedrijf Jonkergouw”**



Datum: 14 Augustus 2012

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
Reek

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Dimensies van de te bouwen opslagloods	9
1.3	Ontsluiting van het bouwplan	9
2	Beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid.....	10
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Structuurvisie	10
2.2.2	Verordening Ruimte	12
2.3	Gemeentelijk beleid.....	14
2.3.1	Structuurvisie gemeente Landerd.....	14
2.3.2	Vigerende planologische situatie.....	15
2.3.3	Doorkijk naar het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied.....	16
2.3.4	Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen	31
3	Integrale afweging	31
3.1	Milieu Algemeen beleidskader.....	31
3.1.1	Bodem	31
3.1.2	Geluid	31
3.1.3	Energie	32
3.1.4	Integrale veiligheid	32
3.1.5	Integrale veiligheid in relatie met BEVI.....	33
3.1.6	Luchtkwaliteit	34
3.1.7	Geur/Stank.....	34
3.2	Flora en fauna.....	35
3.2.1	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	35
3.2.2	Landschappelijk inpassing	35
3.3	Archeologie.....	36
3.3.1	Archeologisch vooronderzoek	36
3.3.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	37
3.4	Waterparagraaf	37
3.4.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas	37
3.4.2	Omlegging bestaande watergang.....	39
3.5	Verkeer	39
3.6	Economische uitvoerbaarheid	40
4	Procedure	41
5	Conclusie	42

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verbeelding met planregels
- Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek Oko Care
- Bijlage 3: Quicksan Flora- en Faunawet Faunaconsult
- Bijlage 4: Beplantingsplan landschappelijke inpassing bebouwing Thijs & Bart Hoveniers
- Bijlage 5: Archeologisch vooronderzoek BAAC
- Bijlage 6: Berekening "hydrologisch neutraal ontwikkelen"
- Bijlage 7: Vergunning omlegging bestaande watergang
- Bijlage 8: Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.
- Bijlage 9: Aanvullend advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
- Bijlage 10: Aangepast beplantingsplan en offerte aanplant en onderhoud robuuste beplantingsstrook.
- Bijlage 11: Besluit Landbouw bedrijf Jonkergouw.

1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk is het tuinbouwbedrijf van de familie Jonkergouw gelegen. Het tuinbouwbedrijf is verplicht om op basis van wettelijke Europese voedselveiligheidsprocedures (HACCP-principes) een scheiding aan te brengen tussen de zogeheten "schone" en "vuile" routing binnen het bedrijf. Zie hiervoor het advies van de AAB van 15 maart 2012. Concreet betekent dit dat er een scheiding aangebracht dient te worden tussen enerzijds de opslag/stalling van verpakkingsmaterialen, werktuigen en voertuigen en anderzijds de ruimte waar de opslag, koeling en be- en verwerking van de voedingsmiddelen plaatsvindt.

Momenteel is bovengenoemde scheiding in pandig aangebracht in de huidige loods. Deze oplossing heeft als gevolg dat de huidige ruimte niet optimaal voor stalling en opslag benut kan worden, en dat er materieel en voertuigen tijdelijk buiten moet worden gestald.

Om de vuile routing volledig te scheiden van de schone routing en ook om alle opslag van materialen en stalling van voertuigen in pandig plaats te laten vinden, wil tuinbouwbedrijf Jonkergouw ten zuiden van de bestaande bebouwing een nieuwe loods oprichten. Deze loods zal dus dienen voor de opslag van materialen en werk- en voertuigen (vuile routing)

De beoogde nieuwbouw heeft een oppervlakte van 2.475 m² (82,5 meter x 30,0 meter), een nokhoogte van 12,0 meter en een goothoogte van 6,8 meter. Deze maatvoering is qua hoogte en diepte identiek aan de al bestaande bebouwing.

Om de bouw van de nieuwe loods mogelijk te maken, dient het bestaande bestemmingsvlak van het bedrijf met een oppervlakte van 1,19 hectare verder te worden vergroot met een oppervlakte van 0,31 hectare tot een totale oppervlakte van 1,5 hectare.

Hiertoe zal de watergang, welke gelegen is ten zuiden van de huidige bebouwing worden verlegd tot het zuidelijk gedeelte van het nieuwe bouwvlak. Hierdoor zal de bestemming "water" van de huidige locatie van de watergang veranderen naar de bestemming "agrarisch" en de nieuwe locatie van de watergang welke momenteel de bestemming "agrarisch" betreft, veranderen in de bestemming "water".

Daarnaast wil men ten behoeve van de landschappelijke inpassing buiten het bouwblok gronden inrichten als een brede, robuuste beplantingsstrook (houtwal), waarmee de nieuwe loods en de bestaande loodsen landschappelijk worden ingepast en een groene overgang naar het open buitengebied kan worden gegarandeerd. De beplanting aan de oostzijde zal worden aangebracht op een aarden wal, om zodoende een nog betere afscherming van het bedrijf ten opzichte van de verder naar het oosten gelegen burgerwoningen te bewerkstelligen.

Voorgaand initiatief is strijdig met de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd hebben op 9 februari 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex art. 3.10 van de Wet Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, voor het bouwen van een opslagloods aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk, onder meer onder voorwaarde dat een beplantingsplan wordt opgesteld.

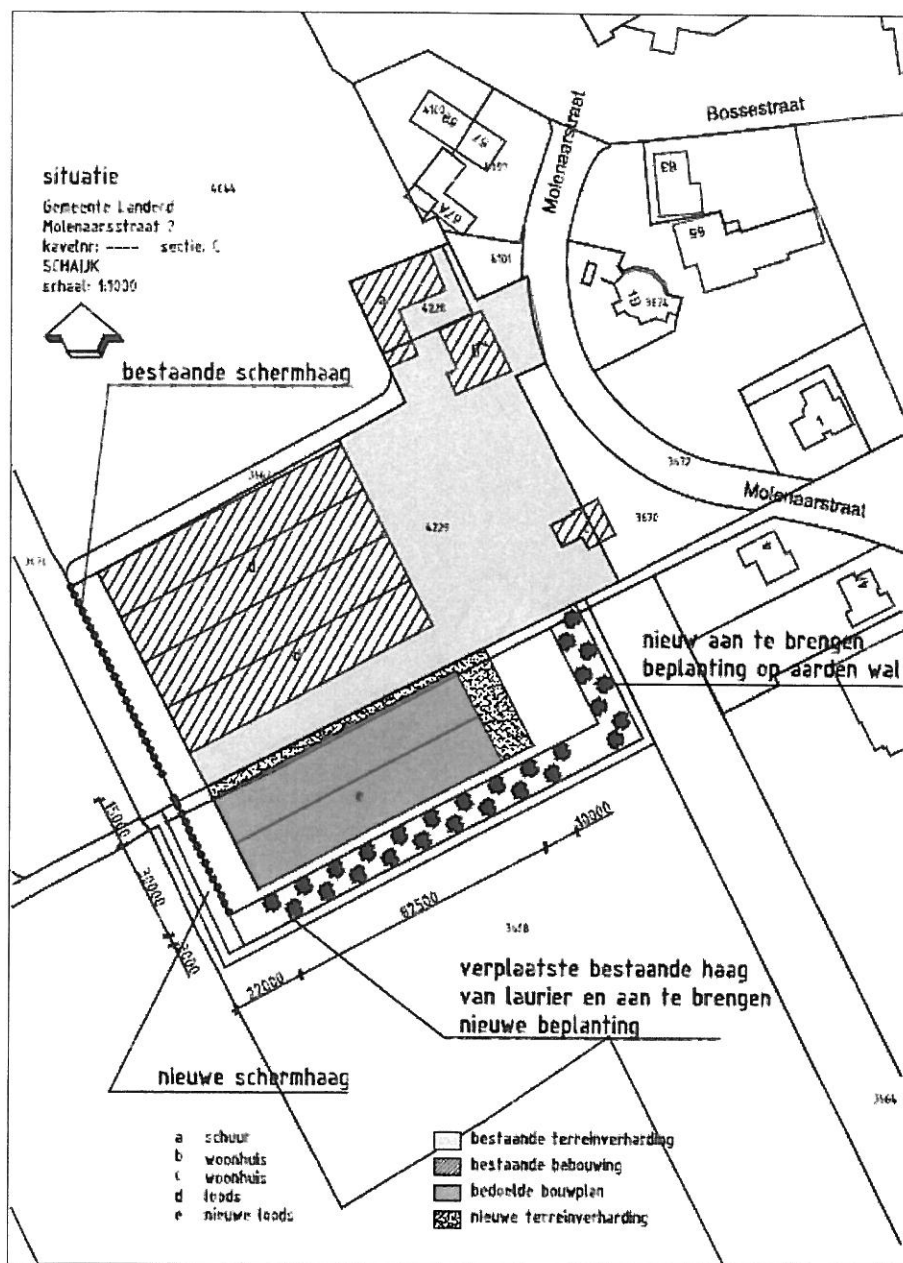
Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Ten behoeve van deze procedure is het noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voorliggend rapport voorziet hierin.

Op onderstaand kaartfragment is schematisch de gewenste uitbreiding van het bouwblok weergegeven voor de te bouwen nieuwe loods en de aan te leggen beplantingsstrook voor de landschappelijke inpassing.

In eerste instantie was het de bedoeling de beplantingsstrook 5 meter breed te maken. Een nadere overweging n.a.v. ingebrachte zienswijzen t.a.v. het bouwplan wordt nu gekozen voor een beplantingsstrook met een breedte van 10 meter.

Ook is er bij nader inzien voor gekozen om aan de oostzijde van het perceel een aarden wal aan te leggen waarop beplanting zal worden aangebracht, om zodoende een nog betere afscherming ten opzichte van de nog oostelijk gelegen burgerwoningen te bewerkstelligen.



Figuur 1: schematisch overzicht plannen voor bouw opslagloods en aanleg beplantingsstrook.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Onderstaand kaartje is de "verbeelding" van de plannen. Deze verbeelding is als bijlage 1 met de bijbehorende planregels bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 2: plan verbeelding (bouwvlak in rood)

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Foto's bestaande bebouwing:

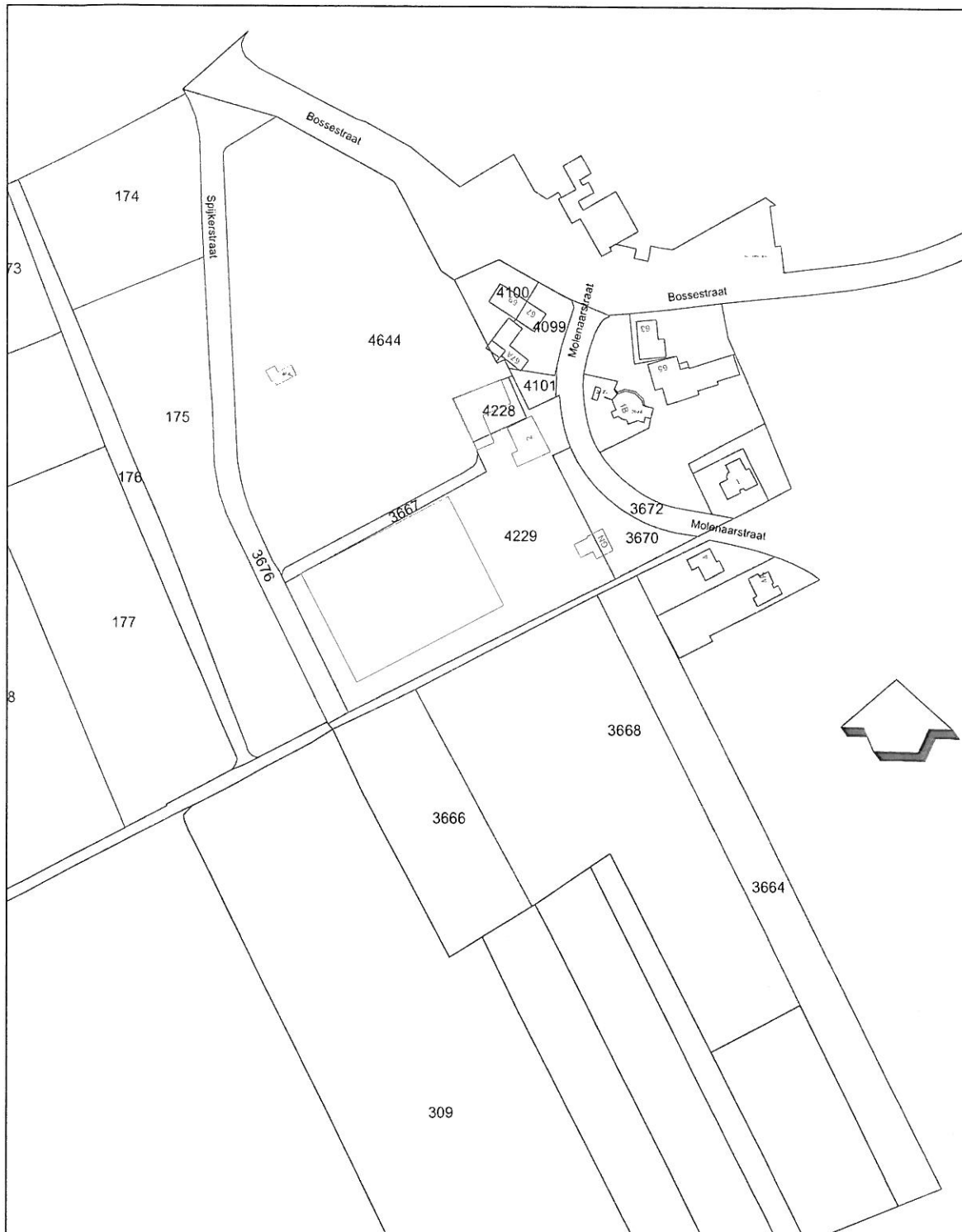


Foto 1 en 2: huidige bedrijfsbebouwing

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Bossestraat en de Molenaarstraat en buiten de bebouwde kom van Schaijk. Het perceel waarop de uitbreiding van het bedrijf is voorzien is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie C nummers 3666 en 3668.



Figuur 3: kadastrale situatie

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

1.2 Dimensies van de te bouwen opslagloods

De afmetingen van de nieuw te bouwen loods zijn op grond van bedrijfseconomische redenen vastgesteld op (zie ook schetsplan):

Diepte	:	82,5	meter.
Breedte	:	30,0	meter.
Goothoogte	:	6,76	meter.
Nokhoogte	:	12,00	meter.
Bouwoppervlakte begane grond	:	2.475	m ² .
Inhoud	:	22.380	m ³ .

1.3 Ontsluiting van het bouwplan

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een naar het zuiden toe uit te breiden bestaand bedrijfsperceel. Het totale bedrijfsperceel blijft ontsloten via de al bestaande brede uitrit aan de Molenaarstraat.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkelingen. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten.

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en de ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Ten aanzien van de plannen van tuinbouwbedrijf Jonkergouw kan worden gesteld dat middels de beoogde bouwblokuitbreiding de voorwaarde wordt geschapen om te komen tot een duurzame en toekomstbestendig tuinbouwbedrijf, passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

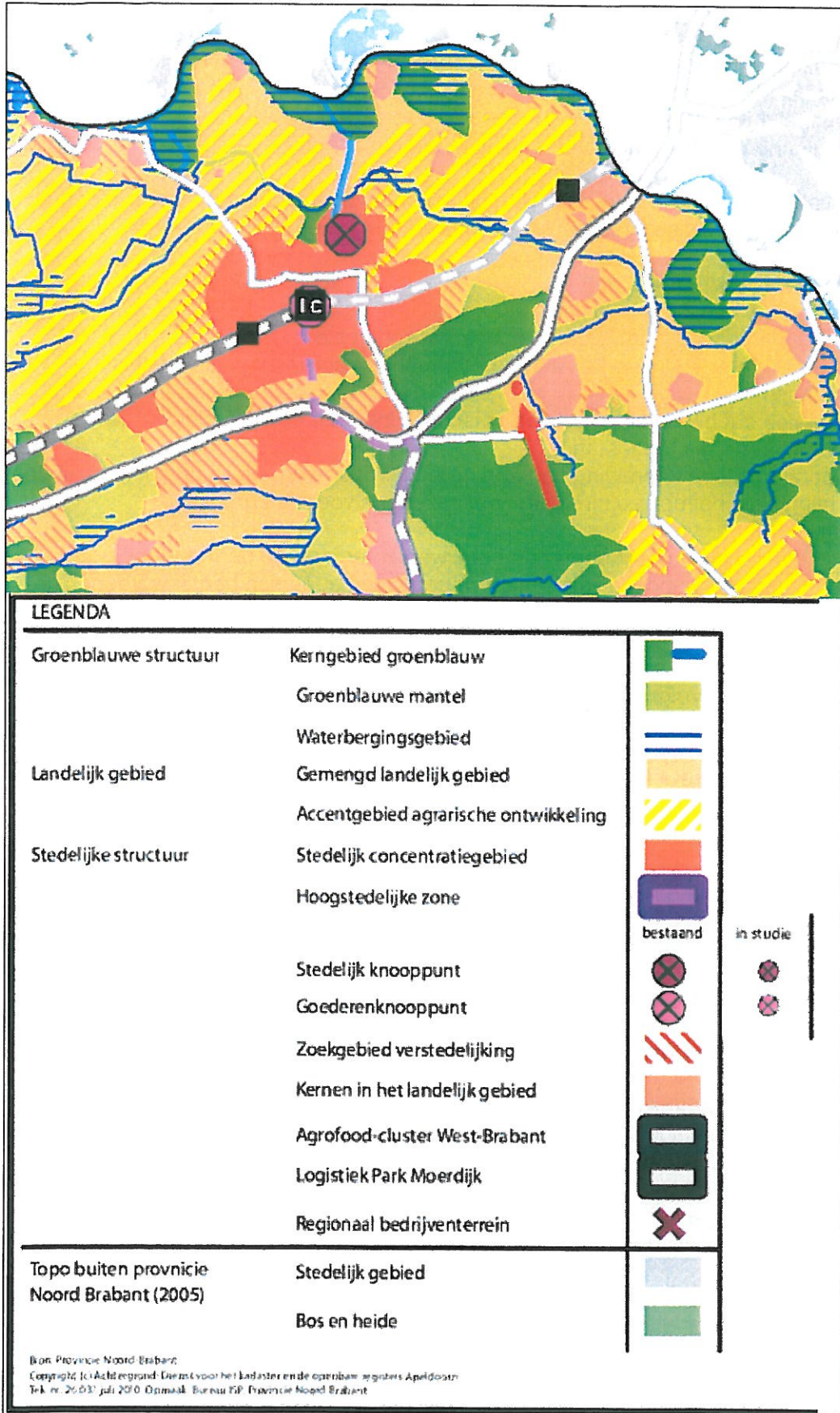
Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd.

De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de "groen-blauwe structuur", "de agrarische structuur", de stedelijke structuur" en de "infrastructuur".

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie onder het "gemengd landelijk gebied". Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de provincie zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Binnen het "gemengd landelijk gebied" is uiteraard ook ruimte voor de doornontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven zoals rundveehouderijen en tuinbouwbedrijven.

Ten aanzien van de plannen van Jonkergouw kan worden gesteld dat tuinbouwbedrijf als een grondgebonden agrarisch bedrijf dient te worden gezien, waarvoor vanuit de structuurvisie en uitgewerkt in de Verordening Ruimte onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. In onderstaande paragraaf wordt nader op deze voorwaarden ingezoomd.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw



Figuur 4: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

2.2.2 Verordening Ruimte

Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 (VR) vastgesteld. De VR geldt vanaf 1 juni 2012.

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen dienen aan deze verordening te voldoen.

Ten aanzien van de plannen van tuinbouwbedrijf Jonkergouw bepaalt de VR het volgende. De locatie ligt binnen 'agrarisch gebied' en 'extensiveringsgebied'.

Agrarisch gebied (hoofdstuk 8 VR)

Artikel 4.3 van de VR bepaalt het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied;
 - a. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
 - b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 - c. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - d. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.

Op grond van deze regeling is de voorgenomen bedrijfsuitbreiding van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw toegestaan. Volgens de advisering van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van 15 maart 2012 en 10 mei 2012 (bijlagen 8 en 9) is sprake van een bestaand grondgebonden bedrijf en is de gevraagde uitbreiding noodzakelijk met het oog op de bedrijfsvoering. De nieuwe loods wordt in ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing geconcentreerd in een bouwblok. Een maximale maat voor de uitbreiding van een bouwblok geeft de VR niet.

Extensiveringsgebied.

Binnen extensiveringsgebied houdt de VR geen beperkingen in voor een grondgebonden bedrijf. Dit geldt alleen voor intensieve veehouderijen (hoofdstuk 9).

De conclusie is dat het bouwplan van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw past binnen de VR.

Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen

Ten aanzien van de onder artikel 2.2. van de Verordening opgenomen voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt door de aanleg van een robuuste beplantingsstrook van 10 meter breed ook voldaan. Door de aanleg van deze beplantingsstrook wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het verhogen van de natuurwaarden van het gebied, maar wordt tevens bereikt dat de bestaande en nieuw te bouwen loodsen grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Als uitwerking hiervan is een handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen" opgesteld.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Voor stedelijke ontwikkelingen bestond de rood-met-groen koppeling al langer. De genoemde handreiking sluit daarbij aan en verbreedt het principe naar overige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de ecologische hoofdstructuur.

Het principe "rood-voor-groen" omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing (zoals bij ontwerpen voor stallen in het kader van het project ALFA-bouw) of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Berekening:

Voor een agrarische functie geldt dat er 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel moet worden gecompenseerd in de vorm van groen.

- Uitbreiding van 1,19 ha naar 1,50 ha.
- Functieverandering: er verandert 0,31 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 8, -) in 0,31 ha agrarisch bebouwt (waarde € 25, -).
- Waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 17 per m² = 3.100 m² x € 17, - = € 52.700, -.
- 20% van de berekende € 52.700, - geeft een bedrag van € 10.540, -
- Aanplant robuuste beplantingsstrook met oppervlakte van 1820 m².
- Kosten aanplant (op basis offerte) € 9.539,66.
- Onderhoudskosten over 10 jaar (op basis offerte) € 33.353,30 (€ 1,83 per m² per jaar)

Gesteld kan worden dat met de aanleg en instandhouding van de robuuste beplantingsstrook wordt voldaan aan de voorwaarden die vanuit de Verordening Ruimte worden gesteld en zijn uitgewerkt in de Handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap".

Het beplantingsplan en de daaraan gekoppelde offerte voor de aanplant en onderhoud van de robuuste beplantingsstrook is als bijlage 10 bijgevoegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd wil met de in december 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Plus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

Toegepast op de bedrijfslocatie van Jonkergouw zegt de Structuurvisie Plus het volgende:

1. Algemeen:
Buitengebiedgebonden functies moeten richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. Het gaat om de volgende functies: landbouw, natuur en recreatie (pag. 22 Structuurvisie Plus);
2. Gebiedsstrategie.
Het bedrijf ligt binnen deelgebied 3: de oude ontginningen van Schaijk en Reek (pag. 27). Het beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven;
3. Strategie kernen.
 - Het gebied waarin de uitbreiding ligt is bedoeld voor het behoud van de agrarische functie/openheid (pag. 34).
 - De overgang kern-buitengebied is voor verbetering vatbaar. De overgang is 'hard'. Begeleiding is gewenst. Het buitengebied zou daar meer toegankelijk kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van een wandel- en fietsroute (pag. 34 en 37).

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding is niet in strijd met deze uitgangspunten. Met het behoud van landschappelijke openheid wordt niet een bouwverbod beoogd. Bedoeld is het algemeen uitgangspunt dat omwille van het behoud van landschappelijke openheid bebouwing in een bouwvlak geconcentreerd moet worden neergezet. Dit algemeen uitgangspunt is ook verwoord in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996. Het bestemmingsplanbeleid voor het buitengebied is op hoofdlijnen integraal in de Structuurvisie Plus opgenomen (Structuurvisie Plus pag. 4). In de toelichting van het bestemmingsplan (onder meer pag. 129) is aangegeven dat met de aantasting van landschappelijk open gebied bedoeld wordt het aanleggen van hoog opgaande beplantingen en het oprichten van verspreid liggende bebouwing, niet aansluitend op de bestaande bebouwing.

De Structuurvisie Plus zegt op pag. 10 dat het bedrijf van Jonkergouw door de grootschaligheid van de bebouwing afbreuk doet aan de kwaliteit van de nabijgelegen molen. Ervan uitgaande dat een molen een zogenaamd biotoop (voldoende windvang) nodig heeft is dit het geval. In deze concrete situatie is echter sprake van een molen waaruit het binnenwerk verwijderd is en als woning in gebruik genomen is. Het belang van een goed biotoop is hiermee vervallen.

De conclusie is dat het bouwplan van Tuinbouwbedrijf Jonkergouw past binnen de Structuurvisie Plus.'

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

2.3.2 Vigerende planologische situatie

Het perceel aan de Molenaarstraat te Schaijk is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan " Buitengebied gemeente Landerd " geldt. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999. Vervolgens is het voor het onderliggende gebied goedgekeurd door GS op 9 mei 2000 (642804).

De gemeente Landerd is momenteel bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Vaststelling van het nieuwe plan Buitengebied is voorzien voor het jaar 2013.

De bestaande bedrijfslocatie van tuinbouwbedrijf Jonkergouw is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden (A), grondgebonden"

Het perceel waarop de uitbreiding (de gewenste nieuwbouwloods en de robuuste beplantingsstrook) is voorzien is gelegen buiten het bouwblok voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden (A)" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied" met landschappelijke /cultuurhistorische en/of abiotische waarden - (ALCA)".
Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden en dus zal de bestemming van deze gronden via een projectbesluitprocedure art. 3.10 WRO dienen te worden gewijzigd naar "Agrarische doeleinden (A)".

Daarnaast zal de in het bestemmingsplan opgenomen watergang, welke momenteel gelegen is ten zuiden van de huidige bebouwing, worden verlegd tot het zuidelijk gedeelte van het nieuwe bouwvlak.

Hierdoor zal de bestemming "water" van de huidige locatie van de watergang veranderen in de bestemming "agrarisch" en de nieuwe locatie van de watergang welke momenteel de bestemming "agrarisch met landschappelijke/cultuurhistorische waarden" heeft, veranderen in de bestemming "water".

Het aanbrengen van de geplande robuuste beplantingsstrook, die aan de oostzijde zal worden aangebracht op een aarden wal, is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan.

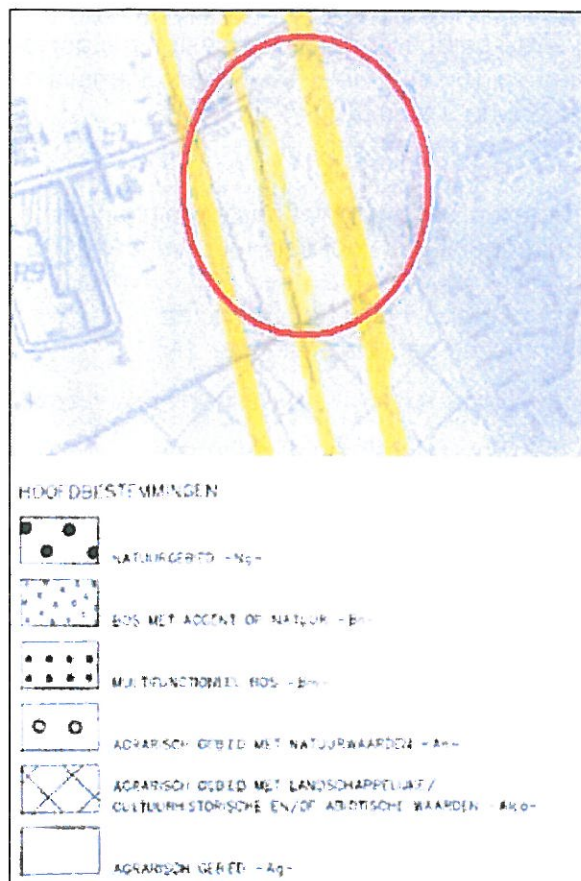
Om de duurzaamheid van de houtopstand te waarborgen is tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemer een uitvoerings- en instandhoudingovereenkomst afgesloten.

Het initiatief is dus strijdig met het huidige planologische regime. Aan het bouwplan kan geen medewerking verleend worden met een binnenplanse ontheffing of een wijzigingsbevoegdheid volgens art. 3.6 Wro. Een ontheffing volgens artikel 3.22 en 3.23 Wro is evenmin een optie.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd hebben op 9 februari 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex art. 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het vergroten van het bouwblok voor het bouwen van een opslagloods aan de Molenaarstraat 2 te Schaijk, onder meer onder de voorwaarde dat een beplantingsplan wordt opgesteld.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Dit voornemen is conform art. 1.3.1. Besluit Ruimtelijke Ordening in De Koerier van 17 februari 2010 en op de gemeentelijke website geplaatst.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

2.3.3 Doorkijk naar het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied.

Binnen de gemeente Landerd wordt momenteel gewerkt aan een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt naar verwachting medio september 2012 ter visie wordt gelegd.

Bij de uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt uitgegaan van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, waarin ook de uitgangspunten van het Reconstructieplan Peel en Maas zijn opgenomen.

Het bedrijf Jonkergouw wordt volgens het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan als een grondgebonden agrarisch bedrijf gekwalificeerd. Tot agrarische bedrijvigheid worden gerekend: de activiteiten die zijn gericht op het voortbrengen van dierlijke of plantaardige producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van landbouwdieren. Onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Grondgebonden bedrijven zijn in elk geval akkerbouw- fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

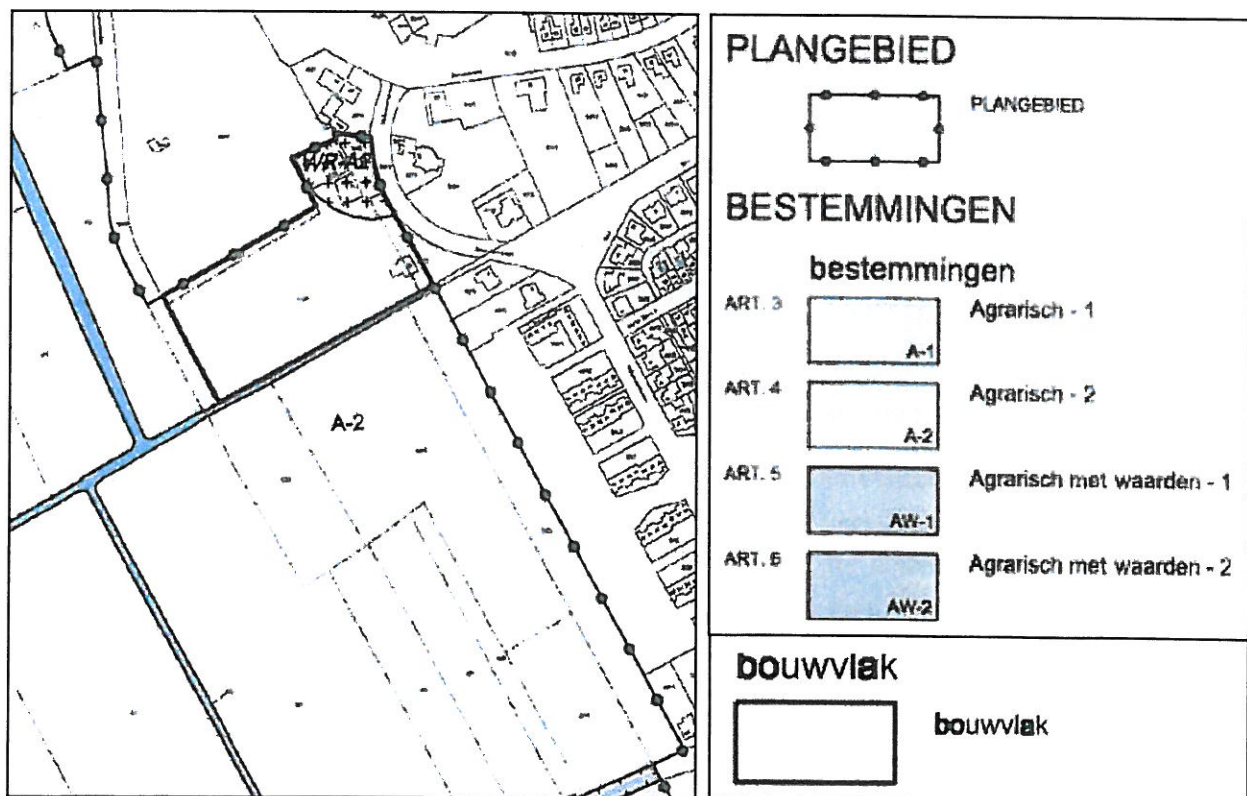
Uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven wordt mogelijk gemaakt afhankelijk van het gebied waarin het bedrijf ligt. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden met de bestemming "agrarisch met waarden" en "agrarisch". Binnen de bestemming "agrarisch met waarden" kan een bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf onder voorwaarden worden uitgebreid naar 1,5 hectare.

Binnen de bestemming "agrarisch" is een verruiming toegestaan mits er geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard tegen bestaan. Een maximum maat wordt hierbij niet gegeven. Wel worden voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Volgens het concept-ontwerpbestemmingsplan ligt de projectlocatie binnen het gebied met de bestemming "agrarisch"

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt het gebied buiten het bouwvlak van het bedrijf bestemd als "Agrarisch 2", wat inhoudt dat er geen gebiedswaarden worden toegekend.

Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat er geen sprake is van overwegende bezwaren zoals hiervoor genoemd. Er wordt ook voldaan aan de voorwaarde van de landschappelijke inpassing. De conclusie is dan ook dat de uitbreiding van het bedrijf past binnen de voorwaarden die het toekomstig bestemmingsplan daaraan stelt.

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak nog niet meegenomen omdat de besluitvorming rondom de projectbesluitprocedure nog niet is afgerond. Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan aangepast, eventueel bij gelegenheid van vaststelling van het bestemmingsplan. De hierna volgende regels (wijzigingsbevoegdheid art. 4.7.2) en verbeelding maken duidelijk dat de uitbreiding past binnen het toekomstige planologische regime.



Figuur 6: uitsnede plankaart + legenda nieuw bestemmingsplan buitengebied

Onderstaand artikel 4 beschrijft de bestemming van het gebied en geeft tevens inzicht in de bepalingen ten aanzien van het opgenomen bouwvlak en het type agrarisch bedrijf wat binnen deze bestemming mag worden uitgeoefend.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie; agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels kan worden toegestaan);
- c. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones en EHS, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling';
- d. instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning zoekgebied watersystemen';
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van historisch geografisch waardevolle gebieden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol';
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik, waarbij in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'pad' ten behoeve van extensief recreatief medegebruik een pad is toegestaan;
- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. erfbeplanting;
- j. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is een agrarisch bedrijf toegestaan en maximaal één agrarisch bedrijf per aanduiding;
2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn paardenbakken toegestaan;
3. indien blijkens de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Type agrarisch bedrijf

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

- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een intensieve geitenhouderij en/of een intensieve schapehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet grondgebonden' een overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf.

c Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Vloeroppervlakte (m ²)
(op)	opslag	in pandige statische opslag	n.v.t.	1000
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	zorgboerderij	De Steeg 2 Reek	100
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	veetransport met maximaal 3 vrachtwagens	Helstraat 19 Reek	
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	huisvesting van maximaal 28 arbeidsmigranten	Vensteeg 11	
(saw-1)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1	zorgboerderij	Kreitsberg 14 Zeeland	250
(saw-5)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 5	tuinartikelen	Langenboomseweg 117	100
(saw-6)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 6	ontvangst en educatie over agrarische bedrijfsactiviteiten	Heijtmorgen 55	

d Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

e Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

1. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
2. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
3. Het evenement duurt maximaal 7 aaneengesloten dagen (exclusief opbouwen en afbreken).

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - voorziening buiten bouwvlak' toegestaan;
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan;
3. lage en hoge tijdelijke (bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn deze teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.3.2.

g Voorzieningen buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn deze voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - voorziening buiten bouwvlak' en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum.

h Natuur- en landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling' ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren. Het betreft hier de natuurparels, overige bos- en natuurgebieden en ecologische verbindingszones die nog een regulier landbouwkundig gebruik kennen, maar die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur. De natuurparels zijn alle natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning zoekgebied watersystemen' het beleid gericht is op verbetering en herstel van het natuurlijke

watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingzones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;

3. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning beslotenheid' is het beleid gericht op behoud van het kleinschalige, besloten karakter van het landschap door behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd;
4. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning cultuurhistorische openheid' is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische landschappelijke openheid en grootschaligheid. Het zeer open en weids karakter van het gebied dient te worden gehandhaafd. Met nieuwe bebouwing en beplanting dient terughoudend te worden omgegaan.

i Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning aardkundig waardevol' de aan het gebied toegekende waarden dienen te worden beschermd. De waarden zijn als volgt: In de zone komen lage landduinen voor. Plaatselijk zijn deze ontwikkeld als steile en hoge stuifzandwallen. In het gebied spelen processen van bodembewegingen (breukwerking, tektoniek), grondwaterkwel, zandverstuiving en duinvorming (windwerking). Een aantal wijstgronden vormen omwille van hun specifieke vegetatie en percelering historisch interessante groenstructuren.

j Historischgeografisch waardevolle gebieden

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning historisch geografisch waardevol' bestaan de historisch geografische waarden van de gebieden uit het volgende:

1. Hooge Raam: Ensemble van oude akkers, een beekdal en een heideontginning.
2. Brand: Akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden en hakhoutbosje.
3. Nabbegat: Akkercomplex met esdek, bolle ligging en openheid.
4. Herperduin, Groot Ganzerven: Grootschalige heideontginning uit omstreeks 1915, voornamelijk bestaande uit productiebos met grove dennen-, met plaatselijk relictten van heide, vennen en inliggende, door heggen omzoomde bouwlanden en graslanden met kleinschalige percelering. Aan de oostelijke rand van de heideontginning liggen bijzondere stuifzandduinen met zeer hoge zandwallen, in de vorm van een dubbele parabool.

k Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

1 Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' mag de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', niet meer bedragen dan de bebouwde oppervlakte die aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan op de peildatum 1 oktober 2010;
- c. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan met dien verstande dat:
 2. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van geiten-/schapenhouderij

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

4.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m

afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
gebouwen mogen uitsluitend in of minimaal 1 m uit de bouwperceelgrens worden gesitueerd	0 of 1 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal	n.v.t.	800 m ²
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°

Kassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	5.000 m ²
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Bedrijfswoning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum

inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
dakhelling	12°	60°

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	0°	60°

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m vóór de voorgevelrooilijn, 2 m achter de voorgevel
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

4.2.5 *Herbouw*
Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.2.6 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*
Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van

<p>bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;2. het oprichten van sleufsilos, mestsilos en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;3. lage en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan voorzover dit bouwwerken betreffen;4. overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan. <p>b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.</p> <p>c. Paardenbakken buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn niet toegestaan.</p> <p>d. Veldschuren zijn niet toegestaan, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.</p>
<p>4.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p><i>4.3.1 Omgevingsvergunning minicampings</i></p> <p>Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.2 onder c en 4.2.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none">a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot maximaal 50 m uit de aanduiding 'bouwvlak', en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 1 trekkershut per agrarisch bedrijf;c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershut mag max. 30 m² bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;d. trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' danwel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt op een afstand van maximaal 15 m van de aanduiding 'bouwvlak';e. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
<ol style="list-style-type: none">g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de aanwezige gebouwen; in afwijking hiervan is nieuwbouw toegestaan, uitsluitend indien dit gepaard gaat met de sloop van overtollige bebouwing; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;i. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, mag maximaal 400 m² bedragen;j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- l. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.2 *Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6 teneinde buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'wro-zone - voorziening buiten bouwvlak' bouwwerken in de vorm van lage en hoge tijdelijke alsmede overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 4.1.2.

4.3.3 *Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dicht bij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan hoeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- e. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;

- g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.4 *Omgevingsvergunning grotere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, te verhogen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.3.5 *Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.5 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- e. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit

- j. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- m. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

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

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

- a. de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied natuurontwikkeling' mag uitsluitend worden uitgebreid, mits de voorziene natuurontwikkeling of ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding 'bouwvlak';
- c. voor grondgebonden agrarische bedrijven, met uitzondering van paardenhouderijen, is vergroting toegestaan;
- d. voor veehouderijen geldt dat bij een uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' boven 1,5 ha of die leidt tot een bouwvlak groter dan 1,5 ha moet worden aangetoond dat sprake is van een grondgebonden veehouderij. Hiertoe geldt het volgende:
 - 1. de minimaal aaneengesloten huiskavel bedraagt minimaal 0,125 ha per koe;
 - 2. de grondgebondenheid wordt getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - 3. indien dit niet kan worden aangetoond, dan gelden de bepalingen voor een intensieve veehouderij;
- e. voor niet-grondgebonden bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijbedrijven (overige niet-grondgebonden bedrijven), is vergroting tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan; indien de bestaande omvang reeds meer is, dan is de uitbreiding toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de uitbreiding betreft een redelijke uitbreiding;
 - 2. de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 - 3. de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
 - 4. er is sprake van een bebouwingspercentage van het bouwvlak en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- f. voor paardenhouderijen is vergroting tot een totale omvang van 1,5 ha toegestaan;
- g. voor intensieve veehouderij gelden de volgende bepalingen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is een uitbreiding toegestaan tot een totale omvang van 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij, waaronder tevens het aspect

- gezondheid wordt begrepen (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij); hierbij dient ten minste 10% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak' te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. In afwijking van de grens van maximaal 1,5 ha is éénmalig uiterlijk tot 1 januari 2013 vergroting van het bouwvlak boven de 1,5 hectare toegestaan om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen voortvloeiend uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en uit de op grond van Gezondheids- en welzijnswet voor dieren gestelde eisen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is geen uitbreiding of vormverandering toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' tot 1 juni 2013 geen vergroting of vormverandering van het bouwvlak toegestaan;
- h. voor glastuinbouwbedrijven tot een totale omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- i. voor het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen is bovenop de maximaal toegestane omvang van de aanduiding 'bouwvlak' een aanduiding ('wro-zone - voorziening buiten bouwvlak') toegestaan ten behoeve van de situering van permanente teeltondersteunende voorzieningen; hier zijn geen gebouwen toegestaan. Dit differentiatievlak dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering en de noodzaak hiervan dient te worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- j. bij het beoordelen van de omvang van het bouwvlak telt zowel de aanduiding 'bouwvlak' mee, als de aanduiding 'wro-zone - voorziening buiten bouwvlak';
- k. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- m. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- o. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- r. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

Figuur 7: uitsnede regels nieuw bestemmingsplan buitengebied

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

2.3.4 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

In het kader van een zorgvuldige afweging is door Tuinbouwbedrijf Jonkergouw in overleg met de gemeente Landerd besloten om over het bouwplan advies in te winnen bij de "Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen".

Deze commissie oordeelt onder meer of een bouwaanvraag voor een agrarisch bedrijf noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen, dan wel noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De conclusie die de Agrarische Adviescommissie na het bestuderen van de relevante stukken en het afleggen van een bedrijfsbezoek trekt, luidt als volgt:

Ten aanzien van de gevraagde bedrijfsuitbreiding overweegt de Adviescommissie dat, wat ook uit haar adviespraktijk blijkt, bij de verwerking van agrarische producten op grond van de diverse certificeringen steeds meer gestuurd wordt op scheiding van functies.

Een dergelijk vereiste maakt een multifunctioneel ruimtegebruik niet goed meer mogelijk en resulteert in een extra benodigd ruimtebeslag. Specifiek ten aanzien van de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer kan hieraan worden toegevoegd dat, door de productie van schilpeen, het assortiment met een eindproduct is uitgebreid waartoe een gescheiden verwerkingslijn noodzakelijk is. De algehele bedrijfsvoering in overweging nemende is de Adviescommissie van oordeel dat realisatie van de gevraagde loods noodzakelijk is met het oog op de bedrijfscontinuïteit.

De Adviescommissie is voorts van oordeel dat vanwege de aard van de bedrijfsvoering de gevraagde bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is als bijlage 8 bijgevoegd.

Ten aanzien van de te realiseren bouwhoogte is op verzoek van de gemeente Landerd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen verzocht hieromtrent een nader advies uit te brengen.

Opnieuw wordt in dit advies gewezen op een efficiënte benutting van ruimte: een lagere bouwhoogte zou immers leiden tot een groter ruimtebeslag van het bedrijf. Daarnaast worden in dit nader advies nog diverse redenen opgesomd die de voorgestelde bouwhoogte rechtvaardigen, zoals de noodzaak van een goede beluchting en ventilatie en het voorkomen van extra en dus overbodige handelingen binnen de bedrijfsvoering. Verwezen wordt naar het als bijlage 9 bijgevoegde nader advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Kortweg kan worden geconcludeerd dat het bouwplan noodzakelijk is voor de bedrijfscontinuïteit en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3 Integrale afweging

3.1 Milieu Algemeen beleidskader

In het kader van de doorontwikkeling van tuinbouwbedrijf Jonkergouw is het van belang kennis te nemen van de richtlijnen die zijn opgenomen in de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In deze handreiking zijn voor de milieuaspecten geur, stof geluid en gevaar richtafstanden opgenomen voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen.

In de bedrijvenlijst van de handreiking is voor bedrijfsgebouwen bij tuinbouwbedrijven een grootste richtafstand van 30 meter opgenomen. (deze grootste afstand is opgenomen voor het aspect geluid)

Omdat de afstand tussen de gevel van de beoogde loods en de gevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Molenaarstraat 4 circa 85 meter bedraagt, worden er geen onoverkomelijke milieuhygiënische problemen verwacht.

3.1.1 Bodem

In verband met de geplande nieuwbouw is op de locatie aan de Molenaarstraat te Schaijk een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740. Het rapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese "niet-verdachte locatie" verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigings situatie op de onderzoeklocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoeklocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

3.1.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie in casus dus de te bouwen loods.

Gezien het feit dat de opslagloods kan worden aangemerkt als een niet-geluidsgevoelig object kan een akoestisch onderzoek verder achterwege blijven.

Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast vanuit de inrichting wordt verwezen naar de op vorige bladzijde al aangehaalde VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In deze richtlijnen is ten aanzien van geluid een richtafstand van 30 meter opgenomen, Gelet op het feit dat de dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 85 meter zijn hier geen geluidstechnische problemen te verwachten.

Door het bedrijf is op 11 maart 2010 een melding op grond van het Besluit Landbouw ingediend, welke op 6 april 2010 is geaccepteerd. Deze stukken zijn aan deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage 11 toegevoegd.

Zoals daarin is aangegeven is het geluidsniveau op geluidsgevoelige bestemmingen genormeerd.

3.1.3 Energie

De nieuw te bouwen opslagloods zal natuurlijk volledig voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is middels de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

Voor deze opslagloods zijn geen normen voorgeschreven, maar uiteraard zal zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd.

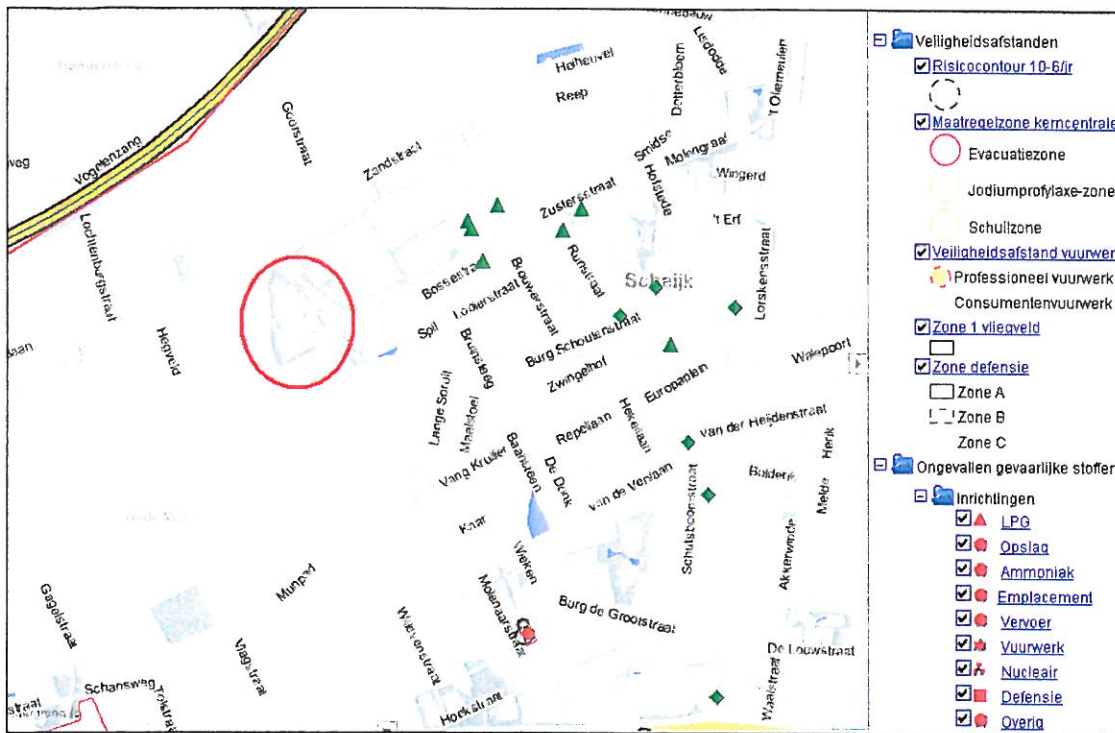
3.1.4 Integrale veiligheid

Ook de veiligheidsnormen vooral op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders. Uiteraard zal de opslagloods voldoen aan de huidige eisen die vanuit de wet- en regelgeving worden meegegeven.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

3.1.5 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Duidelijk is dat er in de omgeving van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Dit blijkt uit onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart.



Figuur 9: uitsnede provinciale risicokaart

De afstand van het bouwplan tot de aan de op de kaart aangegeven veiligheidszones van de te beschouwen objecten is zodanig dat er ten aanzien van BEVI geen belemmeringen zijn.

3.1.6 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, ondergebracht in titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden.

Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan 1 van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project, al dan niet per saldo, leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU derogatie heeft verleend.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3 % verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

Het project draagt immers: "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1500 woningen met een ontsluitingsweg.

Het voorliggende plan betreft de bouw van een loods voor opslagdoeleinden, een veel kleinschaliger project dan de bouw van 1500 woningen met een ontsluitingsweg.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Daardoor behoeft geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

3.1.7 Geur/Stank

Op 1 januari 2007 is de "Wet Geurhinder en veehouderij" (WGV) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden.

Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogeheten "omgekeerde werking")

Het initiatief voorziet niet in de oprichting van een geurgevoelig object. De loods is niet stankgevoelig en levert ook geen stankoverlast op.

De WGV is dan ook niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

3.2 Flora en fauna

3.2.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Landerd geen te beschermen zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen. Om te bepalen of de voorschriften vanuit de Flora- en Faunawet de gewenste ontwikkeling van het Tuinbouwbedrijf Jonkergouw niet in de weg staan heeft bureau Faunaconsult een Quickscan uitgevoerd. (zie bijlage 3)

Uit deze Quickscan "flora en fauna" van Faunaconsult van augustus 2010 blijkt overduidelijk dat er geen belemmeringen zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Uiteraard worden de aanbevelingen voor het verplanten van de bestaande laurierhaag ter harte genomen.

Overigens wordt er op basis van een daartoe op te stellen beplantingsplan, aandacht besteed aan het versterken van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. In onderstaande paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Landschappelijk inpassing

De initiatiefnemer is overtuigd van het feit dat het noodzakelijk is de nieuw te bouwen loods landschappelijk goed in te passen om een groene uitstraling naar het Buitengebied ook voor de toekomst te kunnen garanderen.

Deze landschappelijke inpassing is ook van belang om de visuele hinder voor de in de nabijheid gelegen burgerwoningen aan de Molenaarstraat 4 en 4a te voorkomen. De uitbreiding ligt namelijk in het verlengde van de percelen waarop deze woningen staan en wel op een afstand van circa 85 meter van de gezamenlijke perceelsgrens.

Door de bouw van de opslagloods verdwijnt de visuele hinder van buiten gestalde voertuigen en materialen. Om de uitstraling van de nieuw te bouwen loods te verzachten is gekozen voor een zeer robuuste landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan. In het oorspronkelijke beplantingsplan, wat als bijlage 4 is bijgevoegd, is gekozen voor het aanplanten van bosplantsoen, bestaande uit (groenblijvende) inheemse struik- en boomsoorten, waarvan een aantal al volgroeid zijn als ze worden geplant. Zoals eerder beschreven, wordt er in het beplantingsplan gesproken over een beplantingstrook van 5 m. breed.

Met name vanwege de inhoud van ingebrachte zienswijzen is besloten dat de beplantingstrook geen 5 meter maar 10 meter breed wordt. Ook is besloten de beplanting aan de oostzijde aan te brengen op een aarden wal om de afscherming van het bedrijf naar de nog oostelijker gelegen woningen nog beter te kunnen garanderen. Er is dan ook een nieuw beplantingsplan opgesteld, wat als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Ter zake zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Landerd een aanplant- en instandhoudingovereenkomst gesloten.

3.3 Archeologie

3.3.1 Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan. Het genoemde beleid is ook op provinciaal niveau vertaald in de Nota Archeologie.

Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, zoals aangegeven op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart Noord-Brabant, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

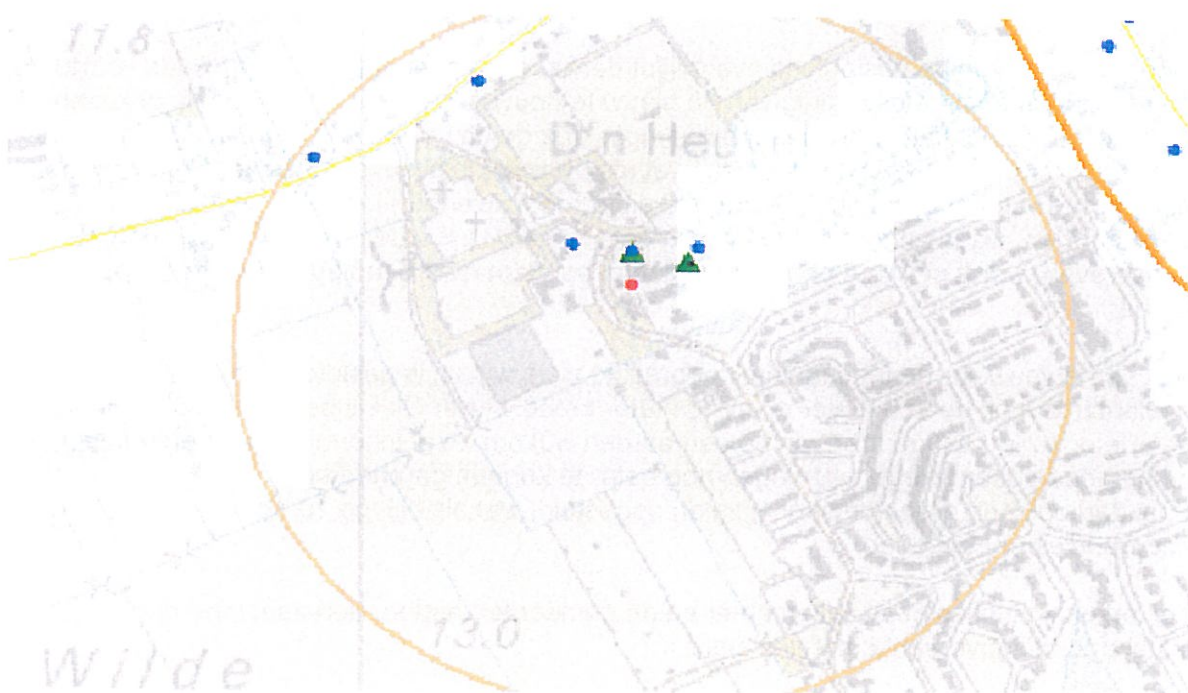
In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de indicatieve archeologische waarden integraal opgenomen. Een indicatieve archeologische waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden die niet in beeld zijn gebracht en waarvan dus geen nadere gegevens van bekend zijn.

De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

In verband met het bovenstaande heeft bureau BAAC een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Figuur 10: uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart

3.3.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Zoals uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt staat er in de directe nabijheid van de projectlocatie een molen. Deze molen is sinds jaar en dag in gebruik als woning en als zodanig bestemd in het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Komplan Schaijk 2004 "

Het gehele binnenwerk van deze molen is verwijderd en de kans is verwaarloosbaar dat de molen als zodanig weer in gebruik zal worden genomen. De geplande loods zal dan ook geen belemmering kunnen gaan vormen voor de windvang op basis van een bij in werking zijnde relevante molenbiotoop.

3.4 Waterparagraaf

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt.

Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

3.4.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water.

De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004 en worden hieronder puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Bij de nieuw te bouwen opslagloods zal het hemelwater rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het hemelwater zal vanaf het dak via de goten en regenpijpen worden geïnfiltreerd in het grondwater via daar toe aan te leggen "rainboxen" (grintkoffers). Conform een door het Waterschap Aa en Maas aangeleverde berekeningssystematiek is de omvang van deze grintkoffers bepaald. De berekening is als bijlage 6 bijgevoegd. Het hemelwater van de erfverhardingen zal rechtstreeks afwateren op de naastliggende gronden. Gezien het feit dat er sprake is van het infiltreren van het hemelwater in het grondwater is het niet noodzakelijk een waterberging aan te leggen.

Het vuil water zal via een rioolaansluiting worden aangetakt op het aanwezige gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communicale afvalwaterzuiveringsinstallatie.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

In stedelijk gebied hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” afgeleid van de trits: “vasthouden-bergen-afvoeren” doorlopen. De initiatiefnemer van het bouwplan zal de opslagloods aansluiten op het waterleidingnet. De aansluiting zal worden aangelegd vanaf de openbare weg en dient als watervoorziening voor de gebruikers van de loods. . Hergebruik van hemelwater is hiervoor niet geschikt. Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater te laten infiltreren naar de bodem. Uit oogpunt van hydrologie en grondwaterstand is dat mogelijk.

- **Hydrologie**

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Grondwaterklassen**

De bouwlocatie ligt aan de rand van Schaijk en het meest nabij het gebied met de aanduiding “C, hoog” In dit gebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 80 cm beneden het maaiveld. Het plan zal hier verder geen positief dan wel negatief effect op hebben.

- **Verdroging**

Het plan ligt niet in de directe nabijheid van een verdroginggevoelig gebied. Verdroging vindt plaats wanneer de waterafvoer groter is dan de watertoevoer. Hierdoor ontstaan allerlei ongewenste effecten als gevolg van vochttekort, toename van mineralisatie en veranderingen in het systeem van infiltratie en kwel. Het plan zal door zijn omvang en ook door de afstand tot verdroginggevoelige gebieden geen negatief effect op de verdroging hebben.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen toe. Maar gelet op het feit dat het hemelwater door rechtstreekse infiltratie naar het grondwater wordt geleid kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een particulier bouwplan is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Materiaalgebruik**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen. Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

3.4.2 Omlegging bestaande watergang

Momenteel is het huidige bouwblok van tuinbouwbedrijf Jonkergouw aan de zuidzijde begrensd met een watergang. In overleg met Waterschap Aa en Maas is bepaald dat deze watergang, die overigens eigendom is van Jonkergouw, om te leggen. De nieuwe watergang zal direct ten zuiden van de aan te leggen robuuste beplantingsstrook worden aangebracht. Een kopie van de vergunning voor het omleggen van de watergang is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5 Verkeer

Voor wat betreft parkeren zal de opslagloods worden ontsloten middels het bestaande inrijhek aan de Molenaarstraat.

De bouw van de opslagloods heeft geen toename van de verkeersbewegingen tot gevolg. Indien echter de nieuwe loods niet kan worden gebouwd en dus de bestaande loodsen alleen voor het voldoen aan de HACCP-normering kunnen worden benut, zal dit een fors negatief effect op het aantal verkeersbewegingen van het bedrijf hebben.

Materiaal en machines zullen dan immers op een andere locatie dienen te worden gestald en telkens opnieuw moeten worden aan- en afgevoerd.

Voor de duidelijkheid wordt hier nog opgemerkt dat de in het AAB-advies genoemde nieuw te vervaardigen product “schilpeen” niet zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Het nieuwe product is een specialisatie van het assortiment binnen het bestaande aanbod van wortelproducten.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Hoofdzakelijk vinden de bestaande verkeersbewegingen van Jonkergouw plaats via de Molenaarstraat.

In overleg met de gemeente wordt momenteel gekeken naar herinrichting van de Molenaarstraat, omdat daar de gereden snelheden te hoog zijn.

Uit tellingen blijkt dat de hoge snelheden gereden worden door personenauto's en dus niet door de tractoren van Jonkergouw. Dit is met name het gevolg van duidelijke instructies die aan chauffeurs worden meegegeven vanuit de bedrijfsleiding.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer Jonkergouw ter hand genomen. Het plan is economisch zonder meer uitvoerbaar. Voor het uitvoeren van dit plan is inmiddels al een financiering afgesloten. Voor de gemeente vloeien hier geen kosten uit voort.

Bij de toepassing van een vrijstellingsprocedure ex. Art. 3.10 Wro bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer heeft al een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten.

Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

4 Procedure

Wettelijk vooroverleg:

In het kader van het wettelijk vooroverleg m.b.t. dit projectbesluit zijn twee reacties ingekomen en wel van de provincie Noord-Brabant en van het Waterschap Aa en Maas. Op verzoek van de provincie Noord-Brabant is in de planregels een definitie opgenomen voor een "grondgebonden bedrijf".

Aan het verzoek van het Waterschap Aa en Maas om over te gaan tot het indienen van een zogeheten HNO-tool is inmiddels ook voldaan.

Zienswijzen

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zijn zienswijzen ingebracht. Deze worden bij de besluitvorming afgewogen.

5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen uitbreiding van het bouwblok en de te bouwen opslagloods en het omleggen van een watergang op het perceel kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie C, nummer 4228, plaatselijk bekend Molenaarstraat te Schaijk.

De steeds strengere eisen ten aanzien van voedselveiligheid nopen tot de in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene uitbreiding van het tuinbouwbedrijf. Tegelijkertijd kan met de ruimtelijke procedure worden bewerkstelligd dat de landschappelijke inpassing van het bedrijf duidelijk wordt verbeterd. Door het sluiten van een overeenkomst over het aanleggen en in stand houden van de houtwal wordt de duurzame instandhouding van deze houtwal gegarandeerd.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog: door uitdrukkelijk aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde en westzijde van de bedrijfslocatie zijn de bestaande ruimtelijke kwaliteiten niet in het geding.

Vergroting bouwvlak, bouw opslagloods en verlegging watergang
Tuinbouwbedrijf Jonkergouw

Colofon:

Projectgegevens:

Ruimtelijke Onderbouwing "Vergroting bouwblok, bouwen van een nieuwe opslagloods en verlegging watergang" Tuinbouwbedrijf Jonkergouw, Molenaarstraat 2 te Schaijk

Projectnummer: 071004

Datum: 14 augustus 2012

Opdrachtgever:

De heer Jonkergouw

Molenaarstraat 2

6374 GG Schaijk

Opdrachtnemer:

FF Factum Firmitas,

Mgr. Suijsstraat 20,

5375 AG Reek.

PLANREGELS

Bestemmingsplan

“Molenaarstraat 2 te Schaijk”

Plan identificatie: NL.IMRO.1685.pbbgbmolenaar22010-OW01
Datum: augustus 2012.

Projectbesluit Molenaarstraat 2, Schaijk.

Vergroting bouwblok, bouw opslagloods en verlegging watergang-

Identificatienummer: NL IMRO.1685.pbbpbmolenaar22010-OW01

JURIDISCHE TOELICHTING

Het bestemmingsplan "Molenaarstraat 2 te Schaijk" is vervat in een verbeelding, planregels en een toelichting, aansluitend op de voorgeschreven SVBP 2008.

Toelichting op de verbeelding:

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond en is als bijlage 1 bij deze juridische toelichting gevoegd. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming nadere specifieke informatie gegeven, zoals de nok- en goothoogte van de te bouwen opslagloods.

Toelichting op de planregels:

Doel van de planregels is om duidelijk aan te geven wat de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen zijn.

Conform de voorschriften SVBP2008 zijn de planregels verdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels, zoals een begripsomschrijving en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, waarmee de op de verbeelding opgenomen bestemmingen worden geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels, met onder meer de algemene ontheffingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Bestemmingsplan “Molenaarstraat2 te Schaijk”

1. Inleidende regels

- Artikel 1: begrippen
- Artikel 2: wijze van meten

2. Bestemmingsregels

- Artikel 3: Water
- Artikel 4: Agrarisch – 2
- Artikel 5: Groen

3. Algemene regels

- Artikel 5: algemene bouwregels
- Artikel 6: algemene gebruiksregels

4. Overgangs- en slotregels

- Artikel 7: overgangsregels
- Artikel 8: slotregel

Hoofdstuk 1. Inleidende regels:

Artikel 1: Begrippen.

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 Plan: het bestemmingsplan "Molenaarstraat 2 te Schaijk" van de gemeente Landerd;
- 1.2 Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.1685.pbbgbmolenaar22010-OW01 met de bijbehorende regels;
- 1.3 Aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;
- 1.4 Aanduidingsgrens: grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.6 Bebouwingspercentage: het door bouwwerken bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel voorzover dat ligt binnen de bestemming of een in de regels nader aangeduid gedeelte van de bestemming;
- 1.7 Bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.8 Bestaand: bij bouwwerken: aanwezig c.q in aanbouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
Bij gebruik: bestaand gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.9: Bestemmingsgrens: de grens van het bestemmingsvlak;
- 1.10: Bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.11: Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.12: Bouwgrens: de grens van het bouwvlak;

- 1.13: Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijde, zijn toegelaten;
- 1.14 Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.15: Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder inbegrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.16: Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.17: Grondgebonden bedrijf: onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.
- Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant en melkveebedrijven.
- 1.18: Nok: het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkaar snijden;
- 1.19: Verbeelding: de digitale of analoge weergave van het bestemmingsplan;
- 1.20: Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2: Wijze van meten:

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. De afstand tot de bouwgrens: | tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is; |
| 2.2. Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel of bestemmingsvlak: | de oppervlakte van alle op het bouwperceel.bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen; |
| 2.3. De dakhelling: | langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; |
| 2.4. De goothoogte van een bouwwerk: | vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; |
| 2.5. De inhoud van een bouwwerk: | tussen de onderzijde van de begane grondvloer. De buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; |
| 2.6. De bouwhoogte van een bouwwerk: | vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; |
| 2.7. De oppervlakte van een bouwwerk: | tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddeld niveau van het afgewerkt bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; |
| 2.8: De ondergrondse diepte van een bouwwerk | vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend; |
| 2.9. Peil: | de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein; |

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels:

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen, steigers en duikers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie; agrarisch gebruik;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

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

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;

4.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

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

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	8m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': de bebouwde oppervlakte van een rijhal	n.v.t.	800 m ²
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen ter afscherming van de gronden met de bestemming 'agrarsich bouwvlak ' in de vorm van een groenstrook met hoogopgaand groen. met bijbehorende:

- a. Groenvoorzieningen
- b. Bermen en beplanting
- c. Paden
- d. Perceelontsluitingen

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. parkeergelegenheid.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) houtopstanden te vellen of te rooien.

4.4.2 Uitzonderingen

De aanlegvergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.4.1 genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels:

Artikel 5: Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6: Algemene ontheffingsregels:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het plan ten behoeve van vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10 % bedraagt;
- b. het plan voor her bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsplangrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Molenaarstraat 2" te Schaijk

