

Bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond

Gemeente Boxtel





Praedium maakt het werkelijk

Gemeente Boxtel,

23 januari 2013

Bestemmingsplan landbouwlandgoed "Bloemendael", De Roond
idn-nummer: NL.IMRO.0757.BP01LandgoedRoond-onh

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:

Marshallweg 5

5466 AH Veghel

T: 0413 385 820

F: 0413 385 829

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Postadres:

Postbus 69

5460AB Veghel

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Leeswijzer	6
2 HET PLAN	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Uitgangspunten en inrichting	10
2.2.2 Beeldkwaliteit	12
3. BELEID	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel	22
3.3.2 Structuurvisie Boxtel	23
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
4.1 Flora en fauna	27
4.2 Water	28
4.3 Milieu	29
4.3.1 Verkennend bodemonderzoek	30
4.3.2 Geluid	31
4.3.3 Luchtkwaliteit	31
4.3.4 Geur	33
4.3.5 Externe veiligheid	34
4.3.6 Bedrijven en milieuzonering (VNG richtlijn 2009)	35
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	35
4.5 Verkeer en parkeren	39
4.6 Kabels en leidingen	39
5. HAALBAARHEID	40
6. PROCEDURE	41
7. JURIDISCHE TOELICHTING	43

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. Inrichtingsschets Landbouwlandgoed Bloemendaal
2. Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011

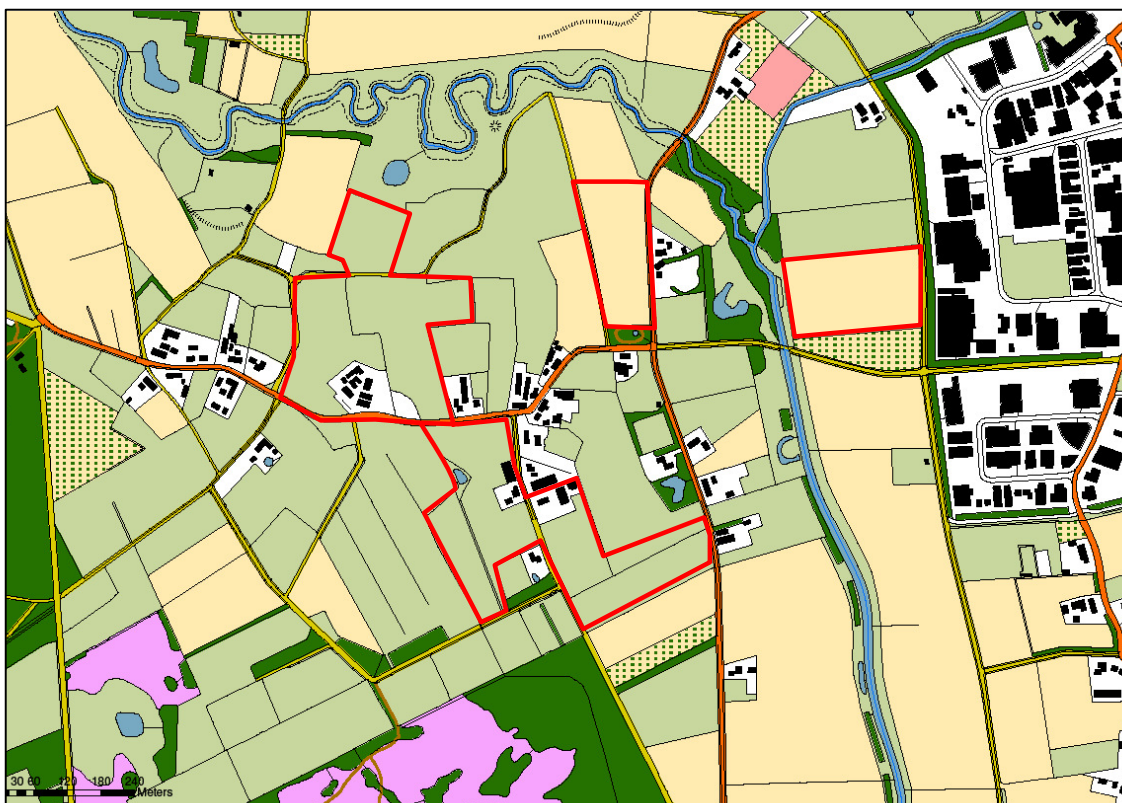
3. Beelkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendael', maart 2011
4. Quick scan natuurwaarden, Staro, maart 2011
5. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend bodemonderzoek, ARC, maart 2011
6. Verkennend bodemonderzoek, G&O Consult, maart 2011
7. Hydrologische analyse Landbouwlandgoed 'Bloemendael', Landslide milieu-adviesbureau, mei 2011.
8. Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael', 28 juni 2011
9. Nota van Zienswijze
10. Advieslijst plantsoorten Gasunie



Huidig gebied.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De haalbaarheid van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vooroverlegreacties en inspraakreacties. Als laatste is in hoofdstuk 7 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 7. Als bijlagen zijn een quik scan natuurwaarden, een archeologisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een inrichting- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan bijgevoegd. In het inrichting- en beheerplan is uitgewerkt welke inrichtings- en beheersmaatregelen genomen worden en op welke wijze het landbouwlandgoed duurzaam in stand gehouden zal worden. In het beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen voor de langgevelboerderijen beschreven.



Huidige situatie

2 HET PLAN

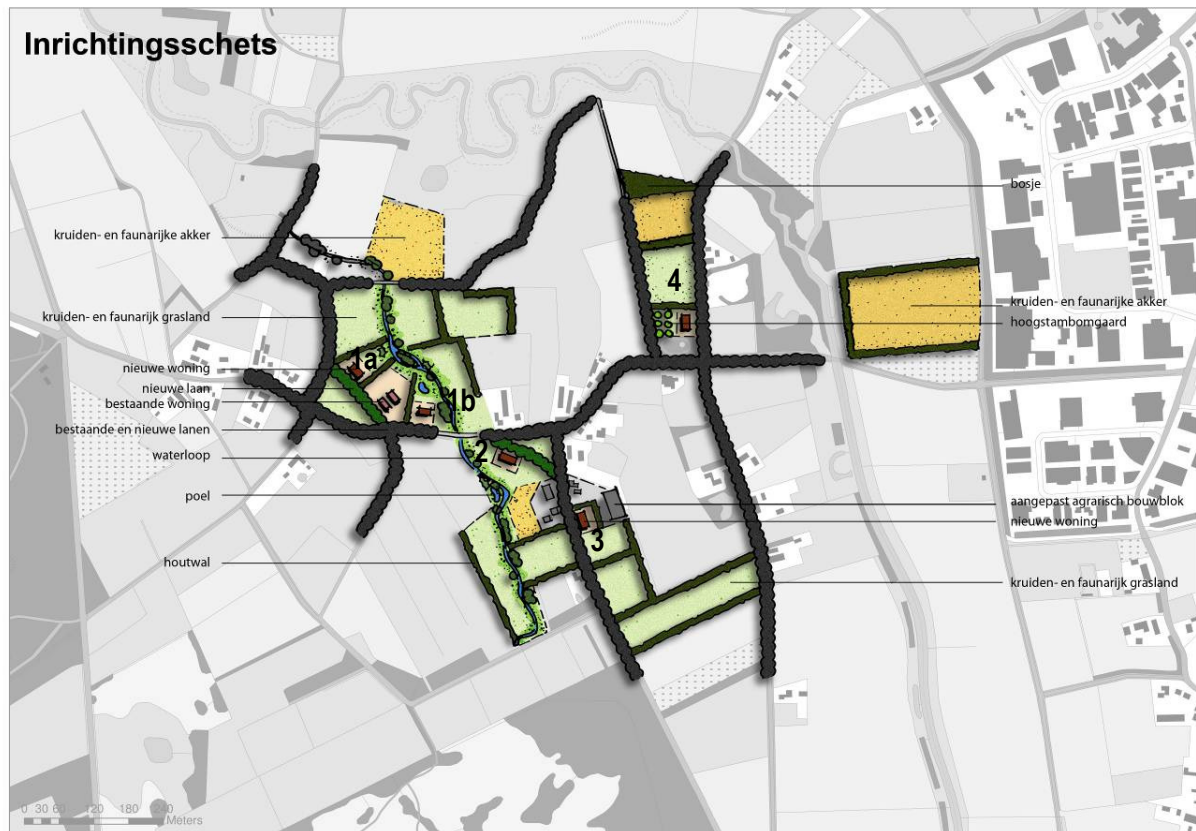
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is 22,7 hectare groot en bestaat grotendeels uit landbouwgrond dat in gebruik is als grasland. Binnen het plangebied bevinden zich 2 agrarische bouwblokken, die gebruikt worden voor het houden van vleesvee en paarden.

Het plangebied is gelegen in het gehucht Roond. Roond is een kleinschalige kampongtinging welke is ontstaan na de groei van de bevolking in de Middeleeuwen. De bebouwing in het gehucht heeft veelal een agrarisch karakter. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerd cultuurlandschap. Het heeft een onregelmatige blokverkaveling. Bomenrijen, lanen, houtsingels en solitaire bomen langs kavels en wegen zorgen voor een groene structuur. Aan de westzijde van het plangebied, tegen natuurgebied Kampina, komen veelal soorten als berk en eik voor. Aan de oostzijde van het plangebied, tegen de Kleine Aa zijn meer schietwilgen aanwezig. Dit verschil in soorten laat de overgang van nat beekdal naar het droge heide gebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen zien. Natuurgebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen is een natuurgebied met afwisselend droge en natte heide, bossen, beken en vennen. De Kleine Aa is een beekje dat enkele jaren geleden weer zijn oude meanderende loop heeft teruggekregen en waar natte natuur omheen is gelegen.

Tabel 2.1: Afmetingen terreintypen huidige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m2)
Landbouwgrond		208.440
Agrarisch bouwvlak Roond 10		5.160
	Bebouwing	ca 1.300
	Overig (oa tuin, verharding, sleufsilo's)	ca 3.860
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		12.900
	Bebouwing	ca 2.400
	(oa tuin, verharding, sleufsilo's)	ca 10.500
TOTAAL		226.500



Inrichtingsschets toekomstige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Met de realisatie van Landbouwlandgoed Bloemendaal wordt een kwaliteitsverbetering van het gebied nagestreefd door toevoeging van natuur- en landschapswaarden. Hiervoor in ruil worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 11.4

Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en de overgangsbepaling zoals beschreven in artikel 14.4 derde lid van de Verordening Ruimte.

Het plan omvat de omzetting van een groot deel van de huidige agrarische gronden (ruim 20 hectaren) naar natuur. Verder zal het agrarische bedrijf aan de Roond 10 van functie veranderen naar wonen. Hierbij wordt 1.100m² aan voormalige stallen afgebroken en wordt een veldschuur van 220m² teruggebouwd. Het agrarisch bouwblok aan de Bosrand 2 wordt verkleind en geheel gerenoveerd. Daarnaast zullen 5 nieuwe langgevelboerderijen met een omvang van 1.500m³ (inclusief bijgebouwen) worden gerealiseerd. De inrichtingschets en de stedenbouwkundige schetsen geven een indruk van de toekomstige situatie.

2.2.1 Uitgangspunten en inrichting

Robuuste Verbinding De Beerze

Het landbouwlandgoed is gelegen binnen de Robuuste Verbinding De Beerze. Het riviertje De Kleine Aa dat ook deel uit maakt van de Robuuste Verbinding grenst aan het landbouwlandgoed en heeft in 2004 zijn oude loop teruggekregen. Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt de Robuuste Verbinding versterkt en wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de natuurgebieden De Kleine Aa en Kampina. Binnen de Robuuste Verbinding De Beerze komen de ecosystemen 'beek en beekdalbos' en 'grasland en kleinwater' voor. Het landbouwlandgoed geeft invulling aan het ecosysteem 'grasland en kleinwater'.

Versterken van de biodiversiteit

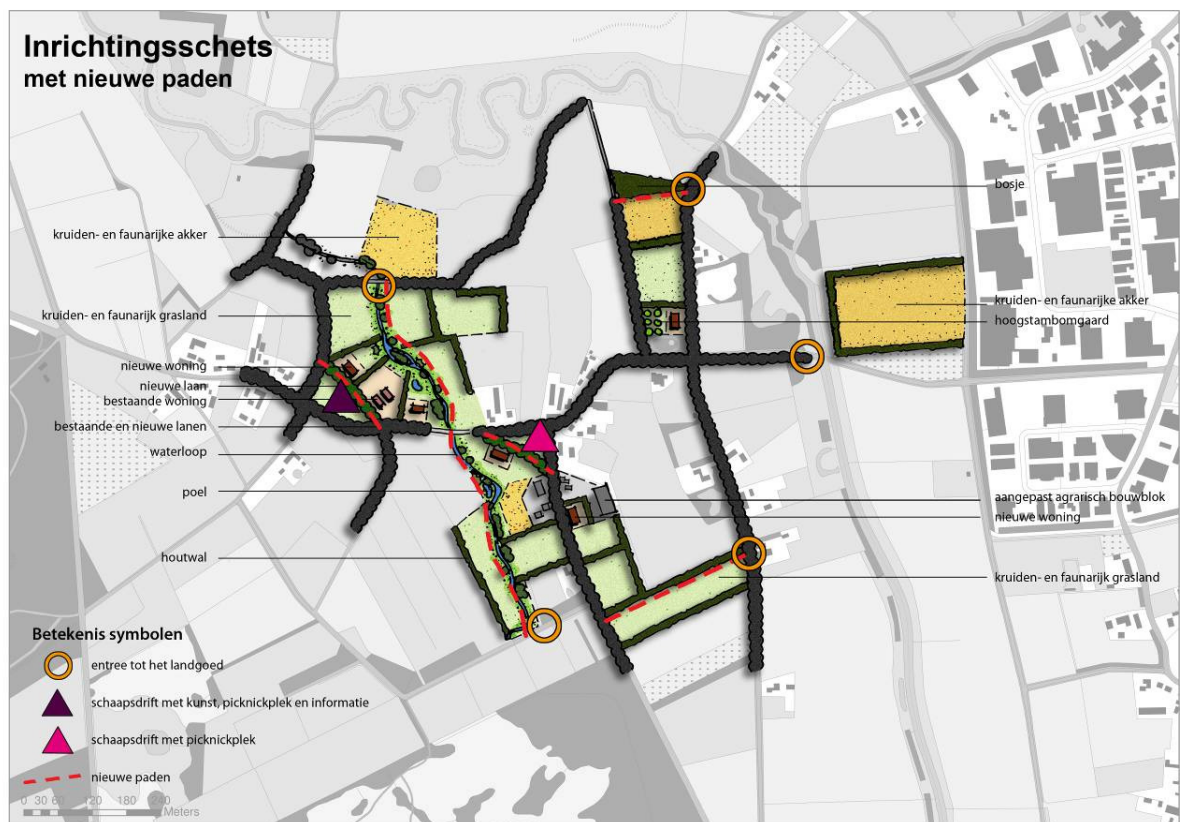
Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt het kleinschalige agrarische landschap in Roond versterkt en duurzaam in stand gehouden. Gebaseerd op het 'Boeren voor natuur'-concept, waarbij een traditionele extensieve landbouw wordt bedreven zonder externe input, is een inrichtings- en beheerplan voor het landbouwlandgoed opgesteld.¹ Het waterpeil binnen het plangebied zal in overleg met Waterschap De Dommel omhoog worden gebracht, zodanig dat de omringende landbouwpercelen hier geen last van ondervinden.

Het landbouwgoed kent de natuurdoeltypen kruiden- en faunairijk grasland en kruiden- en faunairijke akker. De graslanden worden zeer extensief begraaasd met een veezetting van 0,6 GVE per hectare waardoor een zeer lage mesttoevoer plaatsvindt. Ook worden op het landbouwlandgoed nieuwe landschapselementen aangelegd zoals een poel en houtwallen die bestaan uit streekeigen beplanting. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendaal' wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van de inrichting en het beheer van de natuur binnen het landbouwlandgoed.

¹ Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011

Herstel van bijzondere cultuurhistorie

Het landbouwlandgoed is gelegen in een gebied met veel oude cultuurhistorische kenmerken. Rond 1900 bestond het plangebied uit een gevarieerde cultuurlandschap wat onderdak bood aan een gevarieerde flora en fauna. Door economische vooruitgang is het gebied ontwaterd en is monotoon grasland ontstaan. Veel beplanting is weggehaald en de biodiversiteit is teruggelopen. Het landbouwlandgoed zal het kleinschalige en diverse cultuurlandschap, inclusief de waterhuishouding weer terug brengen. Door extensief beheer zal de biodiversiteit weer toenemen. Het landschap en de natuur die ontwikkeld worden, passen bij het gebied en sluiten aan bij het beekdallandschap langs de Kleine Aa en de Kampina.



Routes en herkenbaarheid

Een recreatief aantrekkelijk gebied

Met de ontwikkeling van het Landbouwlandgoed Bloemendaal wordt aantrekkelijk landschap gerealiseerd op basis van de cultuurhistorie van het gebied. Tevens wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van langgevelboerderijen, waarmee het gehucht de Roond als woonplaats wordt versterkt. Het landbouwlandgoed zal toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars door middel van wandelpaden langs het water en door de natuur. Op alle punten waar wandelaars het landbouwlandgoed binnen komen (de entrees) komen klaphekjes, bankjes en paaltjes ter markering van het landbouwlandgoed. Ook fietsers zullen het landbouwlandgoed kunnen beleven vanaf de openbare weg.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Landschappelijke inrichting

Op het landbouwlandgoed wordt ruim 20 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Het doel bij de inrichting is het terugbrengen van verschillende landschapstypen van vroeger (rond 1900). In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendaal'² zijn de verschillende landschapstypen van rond 1900 uitgewerkt en is aangegeven op welke wijze de oude landschappen binnen het landbouwlandgoed worden teruggebracht. In het noordelijke deel worden open akkers teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke akkers. Deze akkers bestaan uit een ruim gezaaid hoofdgewas waartussen eenjarige kruiden zijn gevestigd. In het centrum en het zuiden van het landbouwlandgoed wordt het kampenlandschap teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke graslanden met houtwallen. Deze graslanden worden extensief beweide of gehooide en nauwelijks bemest. Tevens worden twee oorspronkelijke driehoekige pleintjes weer teruggebracht waarvan er vroeger 1 als schapendrift in gebruik was. De pleintjes worden omzoomd met hagen bestaande uit doornige soorten. In verband met de kans op bacterievuur bij meidoorn zal deze soort niet worden toegepast. Deze hagen versterken de habitat van de Grauwe klauwier, de adoptiesoort i.k.v. het biodiversiteitsverdrag van de gemeente Boxtel. Door het plangebied loopt een watergang van zuid naar noord. Deze watergang wordt teruggebracht naar de cultuurhistorische ligging (anno 1900) en krijgt meer ruimte doordat aan 1 kant van de watergang natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Op geregelde afstand wordt een amfibieënpoel aangelegd en er wordt wat beplanting aangelegd in de vorm van groepjes bomen of knotwilgen.

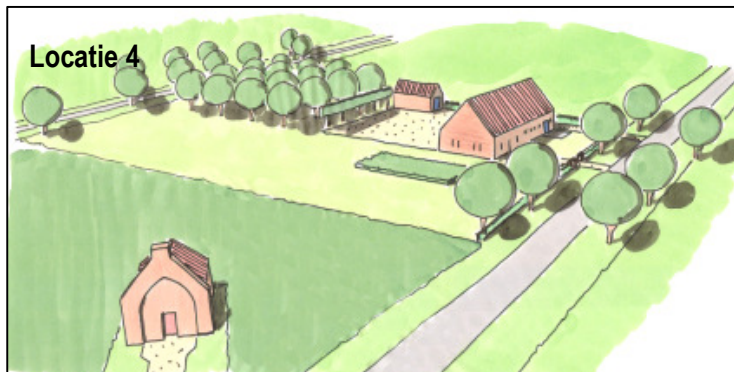
Nieuwe woningen

Er worden 5 nieuwe langgevelboerderijen gebouwd. Deze nieuwe huizen zullen qua karakter aansluiten bij het agrarische karakter van het gebied. Bij enkele langgevelboerderijen zal het mogelijk worden gemaakt om een Vlaamse schuur als bijgebouw te realiseren.

Tabel 2.2: Afmetingen gebouwen

Gebouw	Maximale afmeting	
Hoofd- + bijgebouw	Inhoud	1500m ³
	Nokhoogte	9m
Langgevelboerderij	Goothoogte	4,5m
	Oppervlakte	100m ²
Bijgebouw	Nokhoogte	5m
	Goothoogte	3m
Vlaamse schuur	Nokhoogte	7 m
	Goothoogte	3m
	Oppervlakte	8x12m

² Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011



Stedenbouwkundige schetsen wooneenheden 1a, 1b, 2 en 4

Op de inrichtingsschets zijn de locaties van de nieuw te bouwen huizen aangegeven. Twee van de nieuwe langgevelboerderijen liggen aan de nieuwe driehoekige pleintjes. Op deze manier krijgen deze nieuwe pleintjes meer uitstraling. De derde langgevelboerderij ligt ten oosten van het westelijke pleintje. Op deze locatie was rond 1900 ook bebouwing aanwezig. De vierde langgevelboerderij ligt in het noorden van het gehucht naast het kapelletje. Deze woning versterkt de lintbebouwing aan de Kempseweg. De vijfde woning wordt gesitueerd op het huidige agrarische bouwvlak van de Bosrand 2.

Voor de langgevelboerderijen zijn sobere ontwerpen gemaakt, zie tekeningen op vorige bladzijde. Bij deze ontwerpschetsen zijn een reeks richtlijnen opgesteld die voor het definitieve ontwerp van de langgevelboerderijen leidend zijn. Deze richtlijnen sluiten aan bij de welstandsnota van de gemeente Boxtel en zijn gedetailleerd uitgewerkt. De details zijn uitgewerkt tot op het niveau van deuren, luiken, muurankers e.d. Ook voor aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakramen en bijgebouwen zijn richtlijnen uitgewerkt. Op deze wijze wordt er zorg voor gedragen dat de cultuurhistorische waarde van het gehucht versterkt wordt. De richtlijnen voor de gebouwen zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan Landbouwlandgoed Bloemendaal' uitgewerkt³. Van woning 3 is geen stedenbouwkundige schets opgenomen.

Bestaande bebouwing

De beeldkwaliteit van de bestaande agrarische bouwblokken aan de Roond 10 en de Bosrand 2, wordt versterkt in het kader van de ontwikkeling van het landbouwlandgoed.

Het bouwblok aan de Roond 10 wordt herbestemd naar woondoeleinden. De stallen (1100m²) op het erf worden gesloopt en achter de huidige woning wordt één schuur van 220m² teruggebouwd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bonussloopregeling zoals die in artikel 11.2.2 lid e van het Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 staat beschreven. Dit artikel geeft aan dat een bijgebouw bij een bestemming woondoeleinden maximaal 250 m² mag bedragen indien en voor zover bestaande gebouwen worden gesloopt, waarbij het te slopen oppervlakte het vijfvoudige bedraagt van het terug te bouwen oppervlak.

Het bedrijf aan de Bosrand 2 wordt gerenoveerd. Er staan verwaarloosde stallen op het erf en het is rommelig. In de nieuwe situatie worden de bedrijfswoningen opgeknapt en worden 3 oude stallen en een mestsilo gesloopt en wordt 1 nieuwe stal teruggebouwd van 1.250m². Tevens wordt 500m² aan verharding verwijderd. Het westelijk gekoppelde agrarisch bouwblok zal met ruim 300m² worden verkleind. Op deze manier ontstaat tevens een afstand van 50 meter tussen het agrarische bouwblok en een van de nieuw te realiseren woningen. Het oostelijke gedeelte van het gekoppelde bouwblok wordt met 700 m² verkleind. Op naastgelegen schets is weergegeven hoe het agrarisch bouwblok aan de Bosrand 2 wordt gerenoveerd.

³ Beeldkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendaal', juli 2009



Tabel 2.3: Afmetingen terreintypen toekomstige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m2)
Natuur		207.400
	Kruiden- faunarijk grasland	116.550
	Kruiden- en faunarijke akker	53.900
	Houtwallen, -singels en hagen	24.050
	Boomgaard	1.700
	Natuurvriendelijke oever	9.400
	Poel	600
	Wandelpad	1.200
Halfverharde weg		700
Private woning Roond 10		5.000
	Bebouwing	Ca 420 m2
	Overig	Ca 4.580 m2
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		5.900
	Bebouwing	Ca 2.100
	Overig (tuin, verharding ed)	Ca 7.700
5 nieuwe woningen		7.500
	Bebouwing (325 m2/ wooneenheid)	Ca 1.625
	Overig (tuin, verharding ed)	Ca 5.875
TOTAAL		226.500

3. BELEID

3.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte ‘ Ruimte voor ontwikkeling’

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied ligt binnen de Nota Ruimte in Nationaal landschap Het Groene Woud. Daarnaast is het plangebied gelegen tegen de Robuuste Ecologische Verbinding ‘De Beerze en Vogel- en habitatrichtlijn gebied ‘Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen’.

Nationaal Landschap Het Groene Woud heeft als kernkwaliteiten het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. In algemene zin geldt dat binnen het Nationaal Landschap ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

De Robuuste Ecologische Verbinding De Beerze wordt een beekdal met een aaneenschakeling van natte graslanden, moerassen en broekbossen. De zone verbindt zo grote natuurgebieden als de Cartierheide, de Neterselse Heide, Baest, Kampina, de landgoederen bij Vught en het Dommeldal.

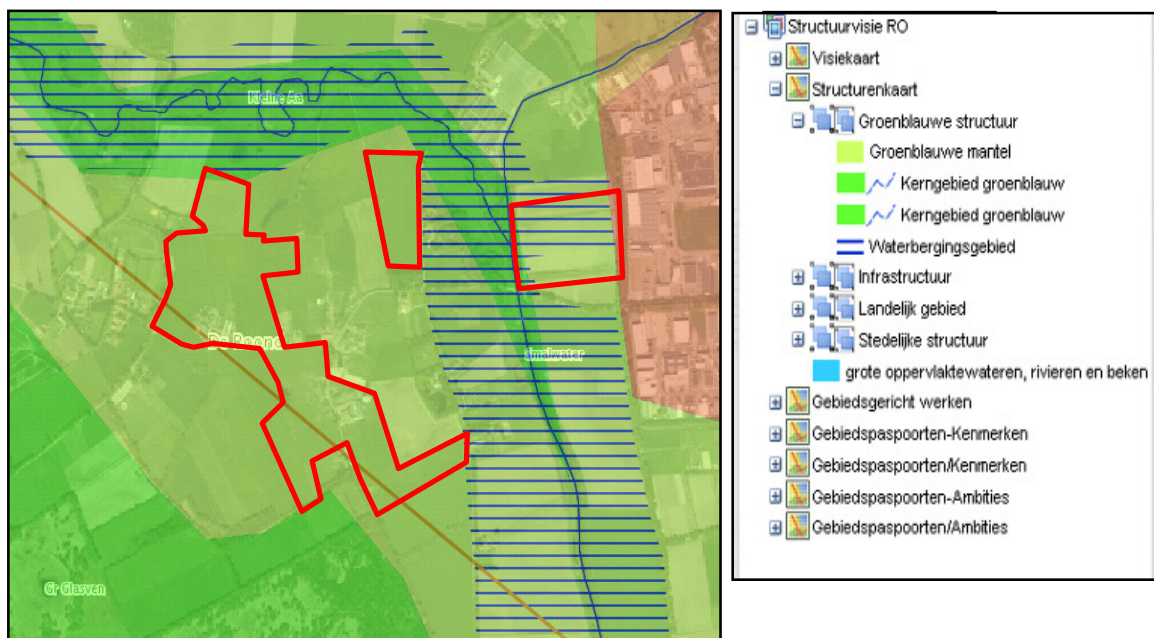
De Natura 2000 gebieden Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een licht glooiende dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. In zijn algemeenheid is het ruimtelijk beleid voor de VHR-NB-wet en EHS-gebieden gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde ‘nee, tenzij-regime’.

Met de realisatie van het initiatief wordt ca 20 ha nieuwe natuur ontwikkeld. De totale inrichting en de te realiseren natuurdoeltypen, zoals die in hoofdstuk 2.2 staan beschreven dragen bij aan de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Het Groene Woud en versterken de Robuuste Ecologische Verbindingszone De Beerze. Ook heeft de realisatie van het initiatief geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied ‘Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen’. Zie hiervoor hoofdstuk 4.1 flora en fauna.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte en Structuurvisie RO

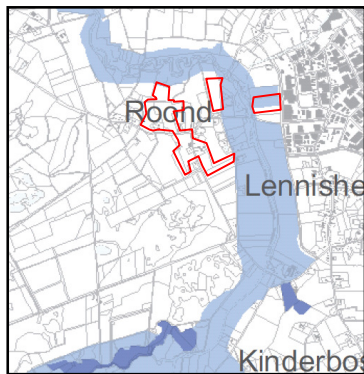
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2011 de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. Per 17 december 2010 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (fase2) vastgesteld, deze treedt op 1 maart 2011 in werking. De structuurvisie is samen met de verordening ruimte een middel om de ruimtelijke visie op Noord-Brabant te realiseren. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen van Noord-Brabant en ondersteunt het beleid op terreinen als, economische-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. In de verordening ruimte zijn onderwerpen geregeld die voortkomen uit verplichtingen door provinciale keuzes in de structuurvisie en uit het ontwerp 'Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte' (rijksbeleid).



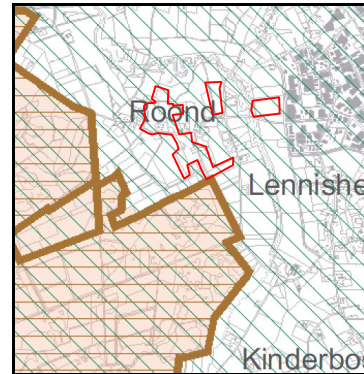
Structurenkaart Structuurvisie Noord Brabant

Op de structurenkaart is het plangebied gelegen in de groen blauwe mantel. Binnen het thema 'gebiedsgericht werken' valt het plangebied binnen de Robuuste Ecologische Verbinding de Levende Beerze.

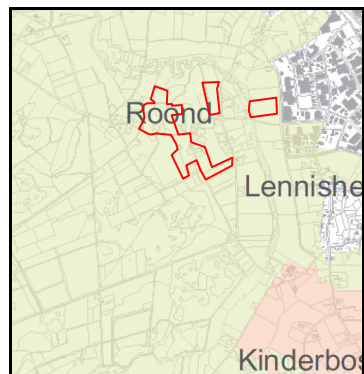
Op de volgende pagina's zijn de kaarten uit de verordening ruimte weergegeven. Op de 'waterkaart' is te zien dat het plangebied grenst aan een reserveringsgebied waterberging. De kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' laat zien dat het plangebied in extensiveringsgebied ligt. Qua natuur en landschap ligt het plangebied in de groenblauwe mantel en het zuidelijk deel in het attentiegebied EHS. Verder grenst het plangebied aan een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen en de ecologische hoofdstructuur. Op de kaart 'cultuurhistorie' valt het plangebied binnen Het Groene Woud. Ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling' en 'overige agrarische ontwikkeling' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden weergegeven.



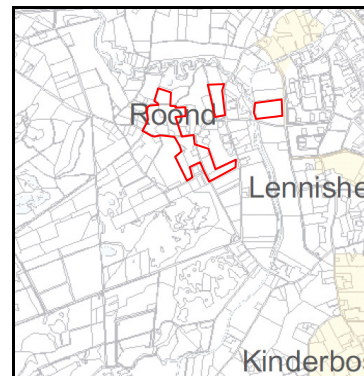
Water
(waterberginggebied)



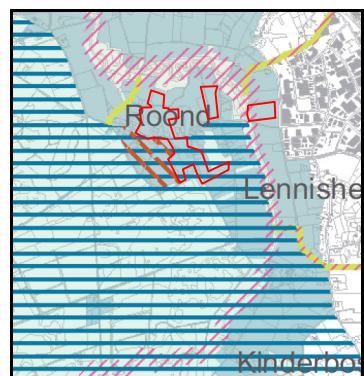
Cultuurhistorie
(Het Groene Woud)



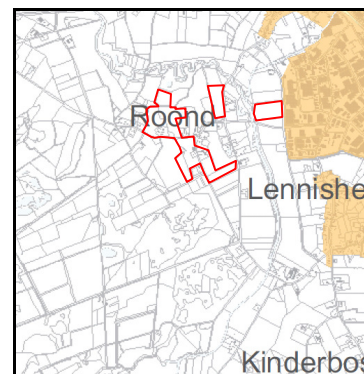
Ontwikkeling intensieve veehouderij
(extensiveringgebied)



**Overige Agrarische ontwikkeling en
windturbines**



Natuur en Landschap
(groen blauwe mantel en attentiegebied
EHS)



Stedelijke Ontwikkeling

Kaarten verordening ruimte fase II

Legenda kaarten verordening ruimte fase II

Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

-  Stedelijk concentratiegebied
-  Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

-  Stedelijk concentratie gebied
-  Kernen in landelijk gebied

 Gebied integratie stad-land

 Regionaal bedrijventerrein

Ontwikkeling intensieve veehouderij

-  Extensiveringsgebied
-  Verwevingsgebied
-  Primair landbouwonwikkelingsgebied
-  Primair landbouwonwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
-  Secundair landbouwonwikkelingsgebied
-  Ontheffingsgebied artikel 3.3.5 lid 4

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

-  Glasboomteeltgebied
-  Mogelijk doorgroeigebied
-  Vestigingsgebied

-  Agrarisch gebied
-  Teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Zoekgebied voor windturbines

Water

-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging
-  Waterwingebied
-  25-jaarszone kwetsbaar
-  25-jaarszone zeer kwetsbaar
-  100-jaarszone zeer kwetsbaar
-  Boringvrije zone
-  Primaire waterkering en beschermingszone
 -  Aansluiting primaire waterkering
-  Winterbed
-  Langetermijnreservering winterbed

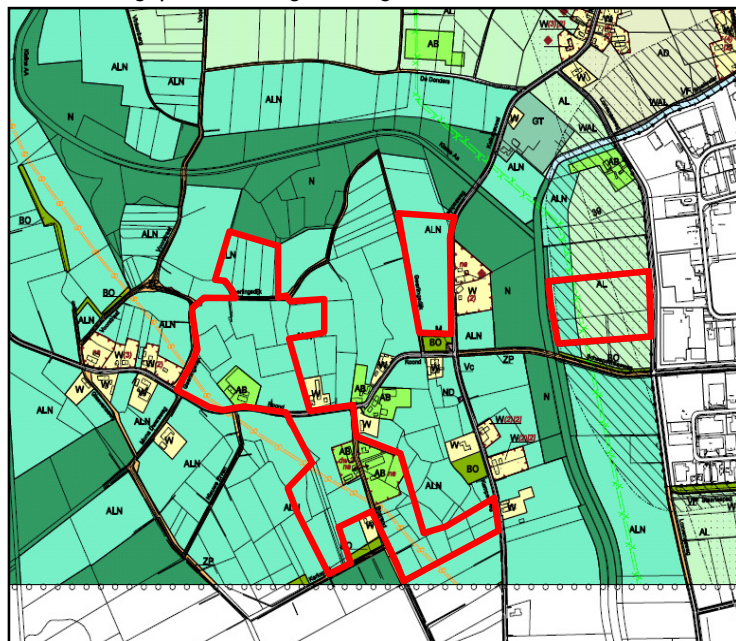
Natuur en Landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe-mantel
-  Beheergebied ehs

Cultuurhistorie

-  Het Groene Woud
-  De Hollandse Waterlinie
 -  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardeval gebied
-  Cultuurhistorisch vlak

Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Boxtel, 2006



aanduidingen

	kadastrale en topografische gegevens
	gemeentegrens
	plangrens
	plandeelgrens
	bestemmingsgrens
	dubbelbestemmingsgrens
	aanduidingsgrens
	grens wijzigingsbevoegdheid
	zoneringsgrens
	bebouwing toegestaan
	geen bedrijfs-/dienstwoning toegestaan
	maximaal aantal toegestane bedrijfs-/dienst
	nevenactiviteit toegestaan
	aardgastransportleiding
	brandstofleiding
	aanpijling
	1 bouwperceel vormend
	hoogte straatpad in meters t.o.v. N.A.P.
	verwijzing naar dwarsprofiel
	50 dB(A)-contour
	straatpad

bestemmingen

	AB	agrarische bedrijfsdoeleinden
	GT	glastuinbouw
	AD	agrarische doeleinden
	AL	agrarische doeleinden met landschappelijke waarde
	ALN	agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde
	N	natuur
	BO	bos / beplantingsstrook
	VT	volkstulpen
	W	woondoeleinden
	B	bedrijfsdoeleinden
	VM	verkoop punt voor motorbrandstoffen
	RD	dagrecreatieve doeleinden
	RV	verblijfsrecreatieve doeleinden
	S	sportdoeleinden
	MA	manege
	M	maatschappelijke doeleinden
	H	horecadoeleinden
	ND	nutsdoeleinden
	RWZ	rioolwaterzuivering

	WA	water
	WAL	water met landschappelijke en natuurlijke waarde
	VR	verkeersdoeleinden railverkeer
	Va	verkeersdoeleinden
	Vc	
	VF	voet-/fietspad
	ZP	zandpad
		grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Verordening Ruimte, Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingconcentraties

Volgens artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en er mag geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de regels voor ruimte voor ruimtekavels.

Op dit artikel is een overgangsbepaling (artikel 14.4 derde lid) van kracht welke aangeeft dat alleen een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2011 is vastgesteld en gelegen is in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, als bedoeld in artikel 11.4

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel en valt in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Boxtel binnen de bebouwingsconcentratie De Roond. Het initiatief waarbij een vijftal nieuwe woningen en ruim 20 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd, sluit daarmee aan op bovenstaand artikel 11.4 en 14.4 derde lid van de verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel

De gemeenteraad van Boxtel heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in zijn vergadering van 26 oktober 2006 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Boxtel vastgesteld. Op 22 juni 2010 is de eerste partiële herziening bestemmingsplan 2006 vastgesteld. Op 4 maart 2009 heeft de Raad van State in haar uitspraak goedkeuring onthouden aan de gebiedsbestemmingen Agrarische doeleinden (AD), Agrarisch met landschappelijke waarden (AL) en Agrarisch met landschappelijke- en natuurwaarden (ALN) in het Bestemmingsplan Buitengebied 2006. Voor deze gebieden vigeren op dit moment de gebiedsbestemmingen volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 1994.

Momenteel werkt de gemeente aan een integrale herziening van het Bestemmingplan Buitengebied 2006, die na verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Gezien de beleidsdoelstellingen in essentie gelijk blijven is hieronder het vigerende bestemmingsplan van 2006 nader uitgewerkt. In de regels en de verbeelding is voorgesorteerd op de nog vast te stellen integrale herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de waardekaarten uit het nieuwe (concept) bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van het plangebied naar een landbouwlandgoed

Ecologische waardekaart

De ecologische waardekaart maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Het plangebied bestaat voor het overgrote gedeelte uit leefgebied voor vlinders waarbij de zuidelijke percelen tevens een leefgebied vormen voor amfibieën. Het oostelijke perceel vormt een leefgebied voor vogels van halfopen cultuurlandschap.

Met het plan worden kruidenrijke graslanden gerealiseerd. De huidige waterloop van noord naar zuid krijgt aan 1 kant van de waterloop natuurvriendelijke oevers en er wordt een poel aangelegd. Door deze ontwikkelingen worden de leefgebieden voor vlinders en amfibieën verbeterd.

Cultuurhistorische en archeologische waardekaart

Voor het plangebied geldt een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast geldt voor enkele percelen (noordelijk en zuidelijk percelen) dat het van oudsher bolle akker / open akkers zijn. Tevens is er een hoge ensemblewaardering historische geografie. In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorie en archeologie. Zie hoofdstuk 4.4 cultuurhistorie en archeologie.

Beschermingszone natuur en water

Het gehele plangebied bevindt zich binnen de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) daarnaast is het zuidelijk deel beschermingsgebied natte natuurparel.

Met de realisatie van het plan worden de natuur- en landschapswaarde versterkt en wordt het waterpeil verhoogd.

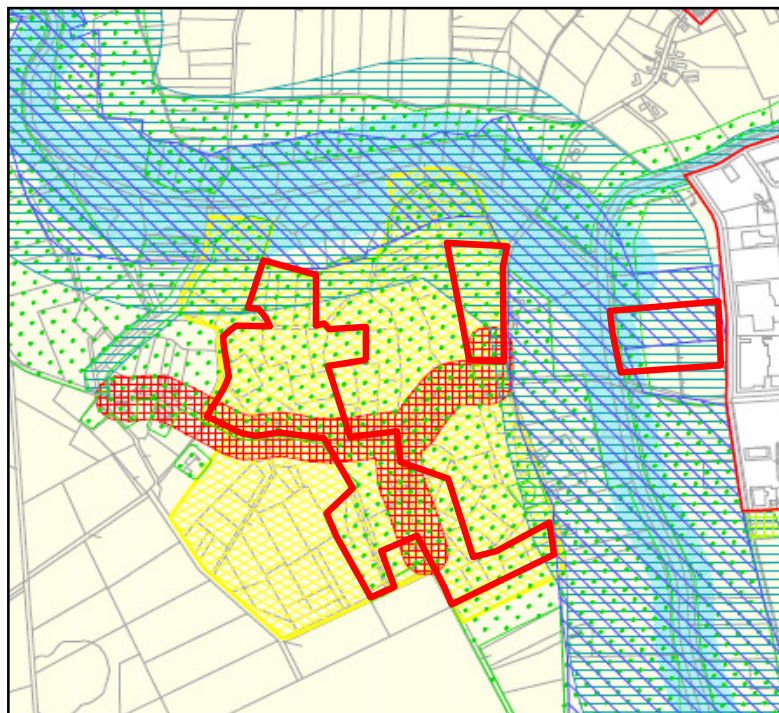
Ontwikkelingskaart

De ontwikkelingskaart (zie volgende bladzijde) laat zien dat het plangebied in een bebouwingscluster is gelegen en dat het een zoekgebied betreft voor landbouwlandgoederen. Daarnaast is het plangebied grotendeels een natuurontwikkelingsgebied met de ecologisch verbinding 'Smalwater'. Het meest oostelijke perceel binnen het plangebied ligt in een reserveringsgebied waterberging.

Met de realisatie van het plan wordt invulling gegeven aan een landbouwlandgoed en aan natuurontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Boxtel

Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe structuurvisie, die naar verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Op dit moment is de Structuurvisie plus, vastgesteld op 24 januari 2002, vigerend. In deze visie is de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Boxtel uitgewerkt



Legenda

'Groene'ontwikkelingen

- ecologische verbindingen
- ontwikkelingszone groene rand
- natuurontwikkelingsgebied

'Rode', recreatieve en economische ontwikkelingen

- bebouwingscluster / versterking bebouwingspatroon gehuchten
- zoekgebied nieuwe landgoederen
- zoekgebied landbouwlandgoederen
- ruimte voor ruimte kavel
- reservering toekomstige uitbreiding sportvelden
- reservering gildenactiviteiten en handboogschieten

Cultuurhistorische ontwikkelingen

- watermolens
- kapel

Landbouwkundige ontwikkelingen

- extensiveringsgebied
- verwevingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied
- hervestigingsgebied boomteelt- / sierteeltbedrijven

'Blauwe' ontwikkelingen

- ruimte voor beekherstel
- reserveringsgebied waterberging

plangrens

Ontwikkelingskaart bestemmingsplan Buitengebied 2006



Legenda

Beheer

- Beheer natuurgebied (GHS)
- Beheer kleinschalig agrarisch gebied (AHS)
- Beheer stedelijk gebied
- Beheer woedevol groen in stedelijk gebied
- Waardvolle dorpsranden
- Bijzonder open zichtwaarde dorps-landschap
- grootschalige openheid
- Autostrade A2
- Spoorlijn Eindhoven - 's Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
- Goederenspoorlijn
- Regionale wegen

Versterking

- Ontwikkeling natuurvriendelijke baten
- Ontwikkeling natuurlijke bossen
- Versterking level
- Versterking infiltratie
- Versterking verbrede landbouw, natuur en landschap (AHS)
- Versterking natuurwaarden in versterkingsgebied (GHS)
- Open akkerbouwgebied (AHS)
- Versterking bebouwingspatroon gehuchten
- Versterking centrumgebied Baxtel
- Centrumverbindingen
- Versterking ruimtelijke begeleiding noord-zuidas
- Versterking droge ecologische verbindingen
- Ontwikkeling natte ecologische verbindingen
- Ontwikkeling groene rand
- versterking park en buitenplaatskarakter

Transformatie

- Verstedelijkingspotentie
- Ontwikkelingspotentie agrarische landgoederen op basis van oude hoevenlandschap
- Versterking functionele relatie dorps-landschap
- Verstedelijkingspotentie op basis van jong ontginningslandschap
- Uitbreidingspotentie boslandgoederen op basis van jong ontginningslandschap

Structuurbeeldkaart; Structuurvisie Plus Buxtel

Het plangebied is gelegen in beheergebied voor waardevol groen in stedelijk gebied. Hier wordt gestreefd naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied. Tevens is het plangebied gelegen in het gebied 'versterking natuurwaarden in verwevingsgebied'. Hier wordt verbreding en verduurzaming van het agrarisch gebruik, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en versterking van de natuurwaarden nagestreefd.

Daarnaast liggen enkele delen van het plangebied in de 'versterking kwel'. Hier zijn potenties om de kwel situatie te versterken door de ontwatering te verminderen. In deze gebieden moet aandacht worden besteed aan een reconstructie van het drainagesysteem op een wijze dat de grondwaterstand in de zomer minder daalt en piekafvoer wordt verminderd.

Het gehucht Roond is gelegen in een versterkingsgebied bebouwingspatroon gehuchten. In deze gebieden is speciale aandacht nodig voor de patroonverstoringen stallingen en schuren in dit gehucht. Daarnaast wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke samenhang.

Het landbouwlandgoed 'Bloemendaal' geeft een passende invulling aan de ambities uit de Structuurvisie Plus van de gemeente Boxtel. Zo worden huidige natuur- en cultuurwaarden behouden en versterkt en de ontwatering van het gebied zal afnemen. Tot slot wordt het gehucht Roond versterkt door nieuwe woningen in de vorm van langgevelboerderijen en het verwijderen van overtollige stallingen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie en verkeer.

4.1 Flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden binnen het plangebied. Het onderzoek en de resultaten hiervan zijn weergegeven in een onderzoeksrapport⁴ en als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies beschreven.

Gebieden

Het plangebied grenst aan de EHS en aan Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen effecten heeft op de EHS. Ook is een voortoets uitgevoerd naar de effecten van de plannen op het aangrenzende Natura 200 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit deze voortoets komt naar voren dat de plannen niet in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet 1998.

Beschermde soorten

Uit onderzoek blijkt dat er naar verwachting diverse beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Zie onderstaande tabel

Tabel met te verwachten beschermde soorten in plangebied

	FF lijst 1	FF lijst 2	FF lijst 3	FF vogels
Flora	Brede wespenorchis, koningsvaren, zwanenbloem	Wilde gagel	-	Nvt
Insecten	-	-	-	Nvt
Vissen	Kleine modderkruiper	-	-	Nvt
Amfibieën en reptielen	Bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, groene kikker-complex	Alpenwatersalamander	-	Nvt
Zoogdieren	mol, egel, konijn, haas, vos, ree en diverse muizensoorten	-	Diverse vleermuizensoorten	Nvt
Vogels	nvt	nvt	nvt	Huismus, steenuil, kerkuil. Verder diverse algemene zang-, roof- en struweelvogels

Voor de algemeen beschermde soorten (FF lijst 1) geldt dat met het uitvoeren van het plan geen negatieve effecten worden verwacht. De verwachting is zelfs dat de leefgebieden voor veel van deze soorten juist wordt verbeterd. Daarnaast geldt voor deze soorten een vrijstelling. Bij het

⁴ Quick scan natuurwaarden, Landbouwwandgoed te Boxtel, Staro Natuur en Buitengebied, maart 2011

uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor de beschermde soorten uit lijst 2 geldt dat er naar verwachting geen negatieve effecten zullen optreden voor de wilde gagel. Voor de alpenwatersalamander geldt dat de werkzaamheden ter verbreding van de waterloop in de winter dienen plaats te vinden, om verstoring te voorkomen.

Mogelijk komen in het onderzoeksgebied beschermde vleermuizen voor. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of voor deze zwaar beschermde soorten in de te slopen stallen vaste rust- en of verblijfplaats aanwezig zijn.

Voor de beschermde vogels geldt dat het leefgebied zal verbeteren. Om verstoring tijdens de realisatie van het plan te voorkomen, dienen de werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen.

4.2 Water

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Waterschap De Dommel. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderstaande watertoets uitgevoerd conform de 'Handreiking watertoets (september 2010) van Waterschap De Dommel. Daarnaast is door Landslide milieu-adviesbureau een aanvullende hydrologische analyse uitgevoerd over de ontwikkelingen binnen Landbouwwandgoed Bloemendaal De Roond te Boxtel welke als bijlage⁵ aan de bestemmingsplan is toegevoegd.

Waterbeheerplan 'Krachtig Water'

Waterschap De Dommel heeft haar beleid vastgelegd in het waterbeheerplan 'Krachtig Water'. In dit waterbeheerplan zijn de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015 beschreven. Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt: Het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterplan gemeente Boxtel

In het Waterplan van de gemeente Boxtel is het plangebied gelegen in stroomgebied De Beerze. De grondwatertrap binnen het plangebied is in dit waterplan weergegeven als V+. Langs de Kleine Aa ligt een zoekgebied waterberging. Wat betreft kwel en infiltratie valt het gebied onder de 'intermediair' gebieden.

Hydrologische analyse ontwikkeling Landbouwwandgoed Bloemendaal

De herinrichting van de waterloop BS 87 binnen het plangebied van Landbouwwandgoed Bloemendaal De Roond is hydrologisch neutraal uitvoerbaar. Dat wil zeggen, dat wanneer met de eisen en wensen van het waterschap ten aanzien van de drie nader uitgewerkte aandachtspunten voldoende rekening gehouden wordt, sprake is van een hydrologisch neutraal plan.

⁵ Hydrologische analyse Landbouwwandgoed 'Bloemendaal', Landslide milieu-adviesbureau, mei 2011

Samenvattend wordt met betrekking tot de drie nader uitgewerkte hydrologische aandachtspunten het navolgende gesteld.

1. Herinrichting van leggerwaterloop BS 87

De herinrichting van leggerwaterloop BS 87 kan bij een geringe verhoging van het huidige zomerpeil tot het huidige winterpeil, reservering van een 4 meter brede onderhoudsstrook en het bijplaatsen van één schotbalkstuw een positief hydrologisch effect hebben op het waterhuishoudkundig systeem. Dat wil zeggen dat er geen verdere verhoging van de waterpeilen in het voorjaar, in het najaar en in de winter (geen vernatting) optreedt en een beperkte verhoging van het zomerpeil als anti-verdrogingsmaatregel tot het huidige winterpeil. Dat betekent in de zomerperiode een stijging van het oppervlaktewaterpeil met 0,20 à 0,30 meter. Binnen het verwachte invloedsgebied van deze beperkte peilstijging bevindt zich geen bebouwing. Om de beoogde peilstijging in de zomerperiode te kunnen realiseren, wordt aan de noordzijde, maar nog binnen het plangebied, een schotbalkstuw geplaatst. Deze stuw is voor wat betreft werking en uitvoering gelijk aan de bestaande en te handhaven stuw aan de zuidzijde van het plangebied (Kerkpad). Wanneer in de nieuw te plaatsen schotbalkstuw een “schot” wordt bijgeplaatst of verwijderd, kan bovendien op incidentele situaties zoals aanhoudende droogte (schot bijplaatsen) of overvloedige afvoer (schot verwijderen) tijdig geanticipeerd worden. De schotbalkstuw dient door de initiatiefnemer geplaatst te worden en in samenspraak met de waterbeheerder technisch uitgewerkt. Het beheer van de stuw vindt plaats door Waterschap De Dommel.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De notitie ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’ van Waterschap De Dommel bevat een inhoudelijke uitwerking van het begrip ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Bij hydrologische neutraal ontwikkelen worden negatieve hydrologische gevolgen van ontwikkelingen zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) geneutraliseerd.

2. “hydrologisch ontwikkelen”

De met de HNO-tool van het waterschap berekende maatgevende hoeveelheid neerslag (bui $T=10+10\%$) bedraagt 19 m³ per langgevelboerderij (inclusief bijgebouw) en kan, rekening houdend met locatiespecifieke omstandigheden zoals de GHG, op twee manieren verwerkt worden. De eerste, meest voor de hand liggende, manier is om een ondiepe greppel, vijver of wadi-achtige voorziening boven de GHG (circa 0,60 m-mv). Dat betekent een maximale aanlegdiepte van 0,55 m-mv. Daarnaast kan een ondergrondse voorziening aangelegd worden in de vorm van een sleuf gevuld met drainagezand met daarin een geperforeerde afvoerbuis (infiltratie- en transportriool). Vanuit beide typen voorzieningen mag een, tot de landbouwkundige afvoer, begrensde overloopvoorziening naar het oppervlaktewater aangelegd worden. Hydrologisch gezien zijn beide afkoppel- en infiltratiemethoden voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het plangebied geschikt. Als eerste optie geldt het aanleggen van de beschreven voorziening aan het maaiveld. Wanneer dit niet uitvoerbaar is, wordt de beschreven ondergrondse infiltratiesleuf aangelegd (2^e optie). In elk geval geldt dat één van beide voorzieningen aangelegd wordt.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt afvalwater binnen het plangebied geloosd op de riolering. De 5 nieuwe langgevelboerderijen zullen ook worden aangesloten op de riolering.

Het plangebied binnen het waterbeheerplan

Het plangebied is aan de zuidzijde gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel/Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen. Het landbouwwandgoed mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de natte natuurparel. Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen de EHS. Het plangebied grenst aan de oostzijde tevens aan de hoofdwatgang van het waterschap 'De Grote Beerze' (ten noorden van het plangebied heet de Grote Beerze 'Kleine Aa' en meer naar het zuiden heet de Grote Beerze 'Smalwater').

3. Invloed op natte natuurparel/Natura 2000

Uit kaartmateriaal van het waterschap blijkt dat de ligging van de leggerwaterloop BS 87 binnen het plangebied niet als natte natuurparel of ecologische verbindingzone (EVZ) rond de Kleine Aa aangemerkt wordt. De huidige en toekomstige ligging van de BS 87 ten zuiden van de weg Roond wordt wel aangemerkt als attentiegebied (beschermingszone rondom een natte natuurparel). Voor dit gebied geldt het zogenaamde stand-still beginsel. Dat wil zeggen, dat maatregelen in dit gebied geen negatief effect mogen hebben op de hydrologische situatie ter plaatse en die van de natte natuurparel. De voorgestelde hermeandering van de waterloop BS 87 in de attentiezone (tracé Kerkpad-Roond), het behoud van de bestaande schotbalkstuw even ten zuiden van het Kerkpad en het voornemen om het zomerpeil in de BS 87 binnen het plangebied gering te verhogen (anti-verdrogingsmaatregel), heeft geen negatieve hydrologische gevolgen voor de attentiezone of de natte natuurparel. Mogelijk is zelfs sprake van een gering positief effect.

Vergunningen

Binnen het plangebied wordt een watgang welke van noord naar zuid door het plangebied loopt teruggebracht naar de oude meanderende waterloop (zie inrichtingsschets Landbouwwandgoed Bloemendaal, bijlage 1). Tevens krijgt de sloot aan één zijde natuurvriendelijke oevers. Aan de noordzijde van de weg Roond is de sloot in onderhoud van Waterschap de Dommel (Leggerwatergang BS87).

De natuurvriendelijke oever zal aan de overzijde van het onderhoudspad komen te liggen. Onderhoud van het talud en 4 meter obstakelvrije zone blijft voor het Waterschap. Onderhoud van de natuurvriendelijke oever komt bij de eigenaar te liggen. Voor het verleggen van de watgang en de natuurvriendelijke oevers voor de watgang aan de noordzijde van de weg Roond is een watervergunning op grond van de keur nodig.

4.3 Milieu

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor de bouwlocaties binnen het Landbouwwandgoed is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van milieukundige aard voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Landbouwwandgoed Bloemendaal'⁶ van maart 2011 wat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

⁶ Verkennd bodemonderzoek Landbouwwandgoed Bloemendaal, G&O Consult, maart 2011

4.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaï en industrielawaaï van inrichtingen. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Woningen zijn in de Wet geluidhinder beschermd tegen geluidshinder.

Spoorweglawaaï

De Roond is gelegen in de nabijheid van de spoorbaan Tilburg – Boxtel (traject 710). Deze spoorbaan kent een geluidszone van 700 meter. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen deze geluidszone.

Industrielaai

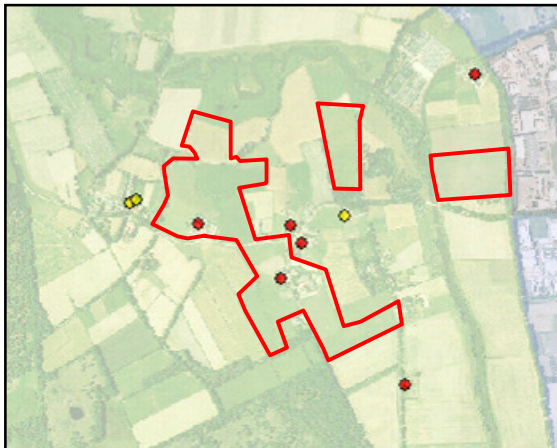
De Roond is gelegen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein Ladonk. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen de geluidszone.

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen zijn gelegen langs erftoegangswegen met een rijsnelheid van 60 km/uur. Deze wegen in buitenstedelijk gebied kennen op grond van de Wet geluidhinder (artikel 74, lid 1, b, 3) een zone van 250 meter. De verkeersintensiteit is gelet op het karakter van de weg laag. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

4.3.3 Luchtkwaliteit

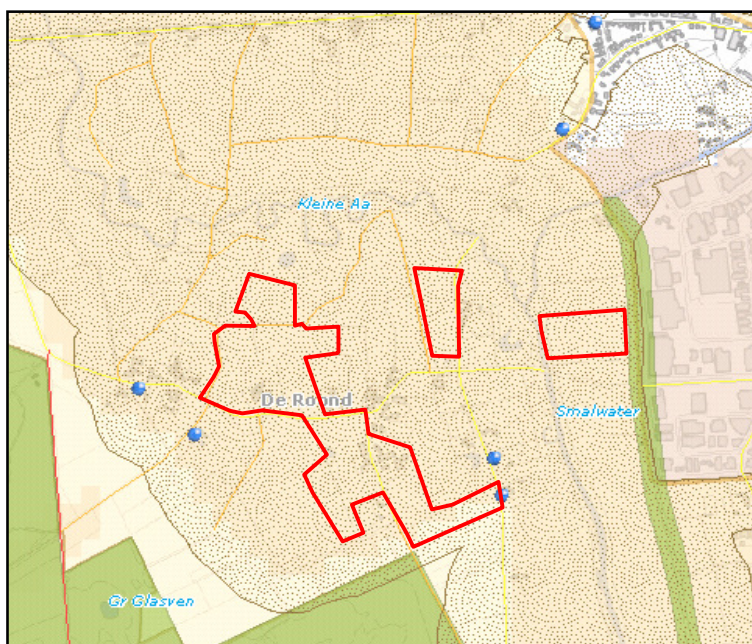
De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteiteisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen. Het initiatief betreft de realisatie van 5 nieuwe woningen. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.



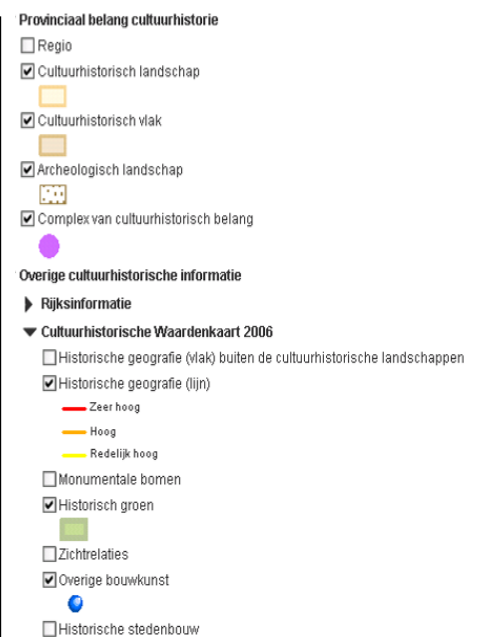
Kaart intensieve veehouderijen, provincie Brabant



Risicokaart, provincie



Cultuurhistorische waardekaart, provincie Brabant



4.3.4 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object een 'gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt' (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij). De nieuw te bouwen woningen kunnen dan ook worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinder beleid op te stellen. In dit kader heeft de gemeente een zogenaamde Quicksan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Boxtel opgesteld (rapport SRE d.d. 4 juni 2007).

Achtergrondbelasting

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige achtergrond geurbelasting van 0 tot 10 odour units per kubieke meter (ouE/m³). Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario) uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen. Ook in deze situatie is te verwachten dat het aantal geureenheden tussen de 0 en 10 ouE/m³ ligt, zodat dan ook sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Voorgrondbelasting plangebied

Ook ten aanzien van voorgrondbelasting, de geurhinder van individuele agrarische bedrijven, is onderzoek gedaan. In het gebied zijn enkele rundveehouderijen gelegen (zie veehouderij bedrijvenkaart van de provincie Noord Brabant). Deze bedrijven kennen een vaste geuraafstand t.o.v. woningen. In het plan is rekening gehouden dat alle (nieuwe) wooneenheden minimaal 50 meter zijn gelegen uit bestaande rundveebedrijven. Het westelijk deel van het gekoppelde agrarische bouwblok aan de Bosrand 2 is verkleind, waardoor ook de naastgelegen woning (locatie 2) voldoet aan de minimale geuraafstand van 50 meter.

Het oostelijk gedeelte van het gekoppeld agrarisch bouwblok van de Bosrand 2 ligt op minder dan 50m afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade (49 Wro). De veehouderij heeft hierbij twee belangen:

1. voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten;
2. bij concrete uitbreidingsplannen (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), het realiseren van deze uitbreiding.

Om de veehouderij aan de Bosrand 2 te Boxtel niet in bovenstaande belangen te schaden dient de nieuw te realiseren woning (waarvoor Artikel 14 uit de Wgv van toepassing is, zie onder) ten minste 50 meter van de veehouderij te blijven. Deze afstand dient conform artikel 4 uit de Rgv (zie onder) gemeten te worden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt, zijnde in dit geval de buitenzijde van de

stal. Hieraan wordt voldaan zoals is te zien op de schets renovatieplan Bosrand 2 welke is weergegeven in de Nota van Zienswijze⁷.

Artikel 14 (Wgv)

2. Voor de toepassing van de [artikelen 3, 4 en 6](#) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Artikel 4 (Rgv)

1. De afstand, bedoeld in de [artikelen 3, tweede en derde lid](#), en [4, eerste lid, van de wet](#) wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.

4.3.5 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn normen vastgelegd voor bedrijven met gevaarlijke stoffen en transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen. Deze zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Woningen zijn in het kader van de externe veiligheid (beperkt) kwetsbare objecten. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijfsactiviteiten en vindt ook geen transport over de wegen van gevaarlijke stoffen plaats.

Gastransportleidingen

Binnen het plangebied is een tweetal 66.2 bar hoofd gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Binnen de belemmeringstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding geldt een verbod op het uitvoeren van werkzaamheden zoals beschreven in artikel 15.4.1. In overleg met de tracébeheerder van Gasunie is afgesproken dat beplanting en houtwallen boven de leiding en binnen de belemmeringstrook worden aangeplant met door de Gasunie toegestane beplanting welke onderdeel uitmaken van de Gasunie advieslijst. Dit is een lijst van in Nederland algemene voorkomende, doorgaans struikvormende, houtige gewassen die in aanmerking komen voor aanplant op de strook van Gasunie-leidingen.

Het plan behelst de nieuwbouw van slechts 5 woningen in het buitengebied van Boxtel. Hiermee is de toename van het plaatsgevonden- en beroepsrisico te verwaarlozen en is het derhalve niet nodig om een uitgebreid onderzoek uit te laten voeren. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de Nederlandse Gasunie.

Hoge druk brandstofleidingen

Op de risicokaart van Noord-Brabant is te zien dat er binnen het plangebied een 36" ruwe olieleiding en een 24" productenleiding is gelegen. De plaatsgebonden risicoafstand (PR) die gehanteerd moet worden bij de bouw van '(beperkt) kwetsbare objecten' is 33 meter van de

⁷ In de bijlage van de Nota van Zienswijze is het renovatieplan Bosrand 2 opgenomen. Hierop is de 50m lijn tussen woonhuis en stal weergegeven.

36" ruwe olieleiding en een 26 meter van de 24" productenleiding. Binnen bovengenoemde veiligheidscontour worden géén (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Alle nieuwe bouw kavels binnen het plangebied blijven buiten de veiligheidszone van tenminste 33 meter uit het middelpunt van de buisleidingen. Omdat ter plaatse sprake is van een relatief dun bevolkt gebied is niet te verwachten dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal worden overschreden. In het kader van het archeologisch onderzoek en het verkennend bodemonderzoek zal de buisleiding in het plangebied worden uitgezet door de RRP (Rotterdam-Rijn-Pijpleiding). De exacte locaties van de leidingen zijn weergegeven op de verbeelding.

4.3.6 Bedrijven en milieuzonering (VNG richtlijn 2009)

In de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen vinden geen van belang zijnde bedrijfsmatige activiteiten plaats.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud (zie cultuurhistorische waardekaart). Voor dit landschap wordt actief ingezet op behoud van de kleinschalige karakteristieken (art. 7.6 van Provinciale Verordening).

De Roond en de Bosrand zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. In 1900 waren deze wegen ook al aanwezig. Op de kruising van deze 2 wegen lag vroeger een driehoekig pleintje. Deze wordt middels het plan weer teruggebracht. Dit zelfde geldt voor de locatie waar De Roond de westelijk deel van de Geerlingsdijk kruist. Ook hier wordt een driehoekig pleintje teruggebracht.

De waterloop binnen het plangebied krijgt de oude loop (anno 1900) weer terug. In de huidige situatie ligt de loop recht. In de toekomstige situatie wordt de loop weer meanderend aangelegd.

Tevens is het plangebied gelegen in het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit grote gebied langs het Dommeldal is vanuit archeologie gezien een van de rijkste landschappen van Noord-Brabant. Vanwege het verhoudingsgewijs grote areaal aan oude bouwlanden (circa 50% van oppervlak) is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden hoog. Gezien een groot deel (ca 65%) van het plangebied wordt omgevormd naar natuur, zullen aanwezige archeologische waarde in de bodem worden veiliggesteld.

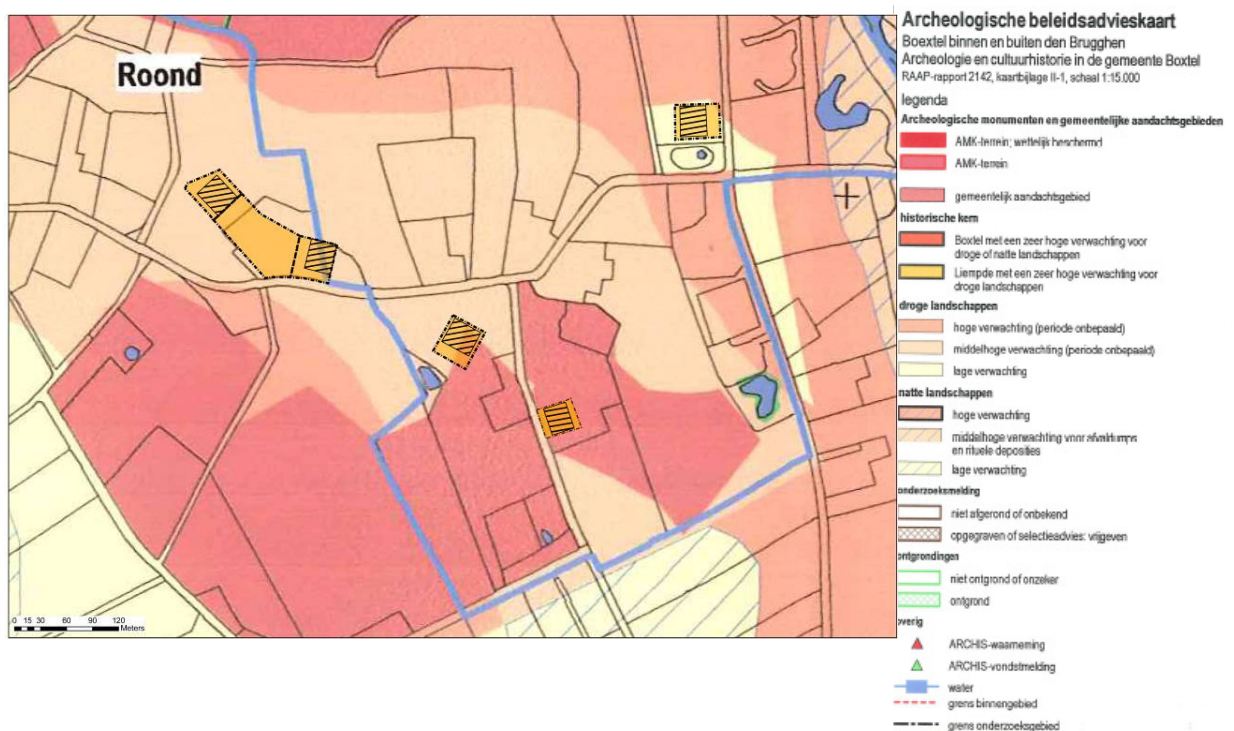
Archeologie

Op een aantal plaatsen zullen grondbewerkingen plaatsvinden om het plan te realiseren zoals het bouwen van de woningen en het vergraven van de bestaande sloot. Om te onderzoeken of op die plekken daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn is er een archeologische onderzoek uitgevoerd door ARC. Als input voor dit archeologisch onderzoek is gebruik gemaakt van de concept verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Boxtel omdat deze concept beleidskaart aanzienlijk gedetailleerder is dan de globale IKAW kaart. De dubbelbestemmingen van archeologie zijn gebaseerd op de concept- gemeentelijke archeologiekaart en het hieraan ten grondslag liggende rapport van bureau RAAP. De archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld in het kader van het nieuwe archeologiebeleid van waar de gemeente Boxtel momenteel aan werkt. Op deze archeologische beleidsadvieskaart is te

zien in welke mate men archeologische vondsten verwacht aan te treffen wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd.

Op onderstaande afbeelding zijn de 5 nieuwbouwlocaties ingetekend op de archeologische beleidsadvieskaart. Op de afbeelding is te zien dat voor 1 locatie een lage verwachting geldt, voor 2 locaties een middelhoge verwachting en voor 2 locaties een hoge verwachting. Naar aanleiding van deze constatering heeft verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Op basis van de verwachtingswaarde en verkennend booronderzoek onderzoek ter plaatse zijn 3 locaties vrijgegeven om zonder archeologische onderzoek te bouwen. Op de andere 2 locaties moeten graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Het rapport inzake het bureau-onderzoek en het inventariserende booronderzoek⁸ is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



⁸ Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het Landbouwlandgoed Bloemendaal, ARC, maart 2011.

Conclusies archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC

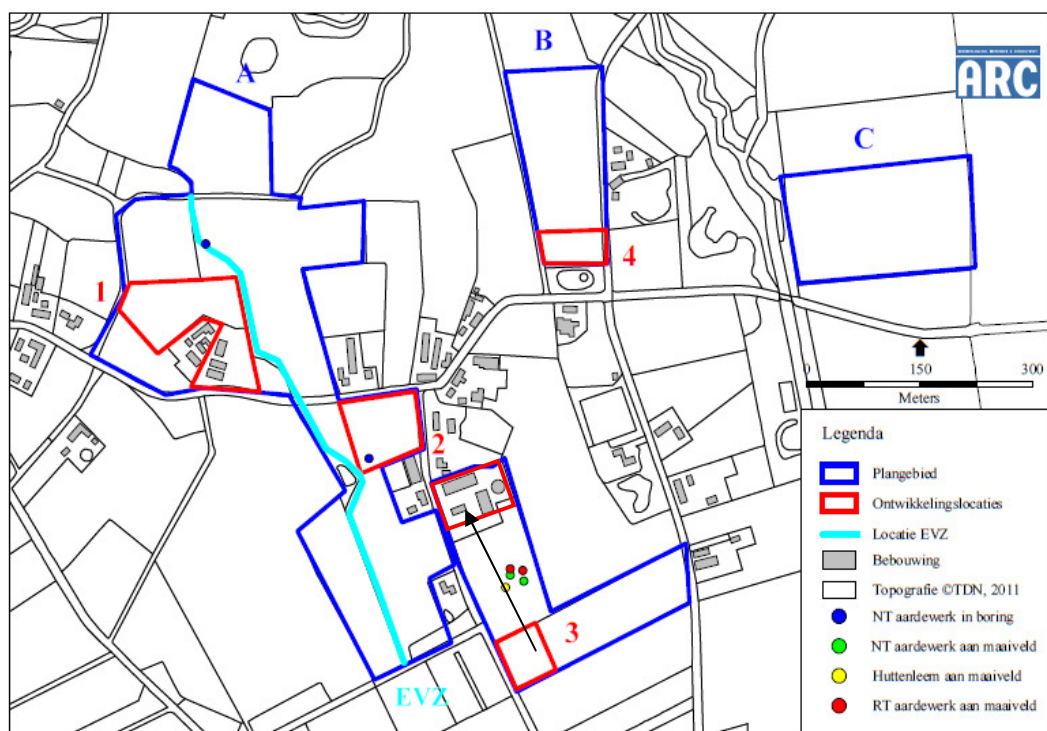
Voor grote delen van het plangebied kan geconcludeerd worden dat in principe sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische trefkans. Deze trefkans is gebaseerd op de veronderstelling dat er hoge enkeerdgronden voorkomen. Het verkennend booronderzoek op een drietal ontwikkelingslocaties en op de ecologische verbindingszone heeft echter aangetoond dat er vooral gooreerdgronden voorkomen, die lokaal door plaggenbemesting zijn doorgeëvolueerd in hoge enkeerdgronden. Goor- en beekeerdgronden hebben volgens de verwachtingskaart van de gemeente Boxtel een middelhoge tot lage verwachting, omdat ze wijzen op relatief natte omstandigheden. Op het terrein ten noorden van ontwikkelingslocatie 3 is Romeins aardewerk aangetroffen. (In voorliggend vastgesteld bestemmingsplan is dit ten zuiden van ontwikkelingslocatie 3 geworden omdat locatie 3 naar aanleiding van ingediende zienswijzen naar het noorden is verplaatst). De fragmenten zijn gevonden op het maaiveld van een vergraven terreindeel. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen of de vondsten afkomstig zijn van dit terrein of aangevoerd zijn. Voor de locaties die door middel van het verkennend booronderzoek zijn onderzocht kan dus gesteld worden dat er sprake blijft van een middelhoge tot hoge verwachting, behalve op die delen waar het bodemprofiel sterk is vergraven (> 80cm).

Aanbevelingen archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC

Geadviseerd wordt om de delen van het plangebied die een lage verwachting hebben en de delen waar tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel sterk is vergraven, vrij te geven. Voor de delen van de ontwikkelingslocaties waar een min of meer intact bodemprofiel is aangetroffen, wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden te verrichten onder archeologische begeleiding ('protocol opgraven'). Voor de overige delen van het plangebied met een middelhoge tot hoge verwachting wordt geadviseerd bij de bestemmingsplanwijziging een dubbelbestemming waardevol archeologisch gebied toe te kennen. Dit geldt ook voor het gebied waar archeologische resten uit de Romeinse Tijd zijn aangetroffen. Dit wordt op de afbeelding op de volgende pagina verbeeld. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Boxtel, om deze aanbeveling over te nemen.



Advies voor vervolg op basis van archeologisch onderzoek



Aangetroffen vondsten

4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt doorsneden door de wegen Roond en de Bosrand. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kempseweg en aan de Noordzijde door de Geerlingsdijk. Al deze wegen zijn aangemerkt als 60 km/uur wegen.

Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en directe omgeving. De nieuwe functie wordt zeer kleinschalig (5 nieuwe burgerwoningen). Daarbij komt dat een agrarisch bedrijf worden omgevormd tot burgerwoning en dat een groot deel (ca 65%) van de landbouwgrond naar natuur worden omgezet. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen ten behoeve van het landbouwverkeer in het plangebied afnemen.

Drie van de vijf nieuwe woningen liggen aan de bestaande wegen Roond, Bosrand en Kempseweg. Daar de verkeersaantrekkende werking niet tot nauwelijks zal wijzigen, volstaan de huidige wegen. De overige twee nieuwe woningen en een bestaande woning, komen aan een tweetal nieuw te realiseren particuliere weggetjes te liggen. Dit zijn geen openbare toegangswegen. Deze wegen liggen tussen Roond en Bosrand en tussen Roond en het westelijk deel van de Geerlingsdijk. De wegen krijgen een halfverharding en worden circa 3 meter breed. Gezien de wegen alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en recreatieve doeleinden (wandelen) kan worden volstaan met een halfverharde smalle weg.

Tot slot zal per woning parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's gerealiseerd worden. Dit is conform CROW kencijfers voor grote woningen in het buitengebied.

4.6 Kabels en leidingen

Ten behoeve van de realisatie van het landbouwwandgoed 'Bloemendaal' zal tijdig een Klic melding gedaan worden bij het Kadaster, om kabels en waterleidingen in beeld te brengen.

5. HAALBAARHEID

Financiële haalbaarheid

Het initiatief wordt in eigen beheer gerealiseerd en beheerd. De initiatiefnemer zal een beheersstichting oprichten om een deel van de baten van het landbouwlandgoed te reserveren als beheersbudget voor de komende 10 jaar. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed 'Bloemendaal'⁹ wordt dit beschreven.

In het kader van artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' uit de Verordening Ruimte is het mogelijk om woningen te realiseren om daarmee middelen te generen voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Met de verkoop van de bouw kavels kunnen de inrichtingskosten van natuurterreinen, landschapselementen en recreatieve voorzieningen worden gefinancierd. Ze vormen tevens een vergoeding van de waardedaling van de gronden die worden omgezet van de landbouwbestemming naar de natuurbestemming. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bostel is onderstaande financiële balans van de bouw kavels en de nieuw te realiseren natuur vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst is tevens een planschadeovereenkomst opgenomen.

baten ontwikkeling	baten	per	aantal	omvang kavel m2	totaal	toelichting
kosten bouw kavel	140,0	m2	4	1500	€ 840.000	bouw kavels van 1.500m2
kosten bouw kavel	140,0	m2	1	1380	€ 193.200	1 bouw kavel is 1.380m2
					€ 1.033.200	
kosten kwaliteitsverbetering	kosten					
inrichting kruidenrijk grasland, kruidenrijke akkers	1.000,0	ha	20		€ 20.000	ploegen, eggen en zaaien
inrichting bomenlaan	200,0	stuks	100		€ 20.000	plantmateriaal populieren stamomtrek 16/18
grote bomen ter markering landbouwlandgoed	2.000,0	stuks	4		€ 8.000	inschatting
inrichting houtsingels	8,0	meter	2800		€ 22.400	eenjarig plantmateriaal
inrichting struweel	5,0	meter	125		€ 625	eenjarig plantmateriaal
inrichting sloot met natuurvriendelijke oevers	10,0	meter	1100		€ 11.000	5 meter brede oever met 4 meter natte berm
aanleg rasters	2,5	meter	8000		€ 20.000	standaardprijs
aanleg wandelpaden	3,0	meter	3500		€ 10.500	standaardprijs
inrichting driften	10.000,0	stuks	2		€ 20.000	inschatting
hekken	10,0	stuks	2000		€ 20.000	inschatting
waardedaling omzetting landbouwgrond naar natuur	44.000,0	ha	20,07		€ 883.080	80% van de getaxeerde waarde
					€ 1.035.605	

Op deze anterieure overeenkomst is een kettingbeding van toepassing, waardoor ook toekomstige eigenaren of gebruikers gehouden zijn aan deze afspraken. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken zoals openstelling voor publiek, realisatie van 100% van de nieuwe natuur alvorens te starten met de bouw van de landhuizen vastgelegd. Tevens wordt de inrichting en het beheer vastgelegd bij het Kadaster middels een kwalitatieve verplichting.

⁹ Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011

6. PROCEDURE

Het ontwerp-bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond heeft ter inzage gelegen van vrijdag 1 april tot en met 12 mei 2011. Binnen deze termijn van 6 weken is de mogelijkheid geboden schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te brengen op het plan. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 31 maart 2011 in de Staatscourant en in het weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Op het ontwerp-bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond zijn 20 zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Boxtel. In de nota van zienswijzen bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond¹⁰ welke als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan is gevoegd zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Tevens zijn de overwegingen en de besluitvorming van de gemeenteraad op de zienswijzen in deze nota opgenomen.

Raadsbesluit

Op dinsdag 28 juni is het bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel. Het raadsbesluit¹¹ wat als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan bevat drie besluiten:

- De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard door de raad.
- De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond verklaard en deels ongegrond verklaard op grond van de overwegingen volgens de 'nota van zienswijzen'.
- Het bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' is vastgesteld met inachtneming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals opgenomen in de 'nota van zienswijzen'.

¹⁰ Nota van zienswijzen bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond.

¹¹ Raadsbesluit landbouwlandgoed 'Bloemendael', 28 juni 2011.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

1.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “Landbouwlandgoed Bloemendael Roond” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels, toelichting en verbeelding sluiten aan op de SVBP2008. Gezien de specifieke situatie is waar mogelijk en wenselijk maatwerk toegepast.

1.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

1.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

1.3.1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

1.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1 Bestemmingsomschrijving

2 Bouwregels

3 Nadere regels

3 Afwijken van de bouwregels

4 Specifieke gebruiksregels

5 Afwijken van de gebruiksregels

6 Omgevingsvergunning voor het aanleggen 7 Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ad 1 In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Ad 2 In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bestemmingsgrenzen opgenomen. Binnen een bestemmingsvlak kan een apart bouwvlak opgenomen zijn, zoals binnen de bestemming "Wonen".

Ad 3 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 4 De specifieke gebruiksregels geven per bestemming aan welk gebruik in elk geval als strijdig met de bestemming wordt beschouwd.

Ad 5 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 6 Een stelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wordt opgenomen indien een gebied bepaalde waarden heeft die beschermd dienen te worden. Bepaalde werken kunnen in voorkomend geval alleen met vergunning van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd.

Ad 7 De wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan gedeeltelijk te wijzigen naar een andere bestemming waarmee wordt ingespeeld op gegevens en situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

1.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De algemene gebruiksregels geven voorwaarden waaraan voldaan moet worden ten einde strijdig gebruik van de gronden tegen te gaan.

De algemene bouwregels geven de ruimte aan waaraan bestaande bebouwing die afwijkt van de overige regels van het bestemmingsplan moet voldoen.

1.3.4. Overgangsregels en slotregel

In de regels overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Regels

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Agrarisch – agrarisch bedrijf	12
Artikel 4 Bos	14
Artikel 5 Natuur	16
Artikel 6 Verkeer	18
Artikel 7 Water	19
Artikel 8 Wonen	20
Artikel 9 Waarde – archeologie – 1	22
Artikel 10 Waarde – archeologie – 2	26
Artikel 11 Waarde – archeologie – 3	30
Artikel 12 “Waarde - Bolle akkers”	34
Artikel 13 “Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap ”	36
Artikel 14 “Waarde – Leefgebied soorten van stromend water”	38
Artikel 15 “Waarde – Leiding - Gas”	39
Artikel 16 “Waarde – Leiding - Olie”	41
Artikel 17 “Waarde - Open akkercomplexen”	43
Artikel 18 “Waarde – Soorten van kleinschalig cultuurlandschap”	44
Artikel 19 Waterstaat-Attentiegebied EHS	46
Artikel 20 Waterstaat- waterbergingsgebied	47
Hoofdstuk III ALGEMENE REGELS	48
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 22 Algemene bouwregels	49
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	50
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels	51
Artikel 25 Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 26 Specifieke procedureregels	53
HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS	54
Artikel 27 Overgangsrecht	54
Artikel 28 Slotregel	54

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan “Landbouwlandgoed Bloemendaal Roond” van de gemeente Boxtel;
- b. Het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.BP01LandgoedRoond-onh met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- c. aan-huis-verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt en boomkwekerijen daaronder begrepen en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- e. akkercomplex:
door gelijksoortig gebruik in het verleden samengevoegde bolakkers;
- f. ander-bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. ander-werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- h. archeologische waarde:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
- i. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
- j. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- k. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- l. beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aanhuis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- m. bestaande (bedrijfs)gebouwen:
bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
- n. bestemmingsgrens:
een op de planverbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- o. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding "één bouwperceel vormend" met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- p. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- q. bolle akker:
akker waarvan het oppervlak bol ligt; het midden van de akker is dan een halve tot een hele meter hoger gelegen dan de rand van de akker;
- r. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- s. bouwvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- t. 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;

- u. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- v. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- w. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. enkeerdgronden:
gronden die over het algemeen in het cultuurgebied voorkomen en welke niet als zodanig in bescherming genomen moeten worden, doch slechts in het kader van de (kleine) bolle akker of de open akker of vanwege de archeologische waarden onder deze akker;
- y. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- z. gebiedswaarden:
de vooral landschappelijke waarden van het gebied, zoals die blijken uit de bestemmingsomschrijving, de omschrijvingen van de aangrenzende gebiedsbestemmingen, de verbeelding en/of de bijlagen bij dit bestemmingsplan;
- aa. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- bb. houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
- cc. landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de verschijningsvorm van dat gebied;
- dd. natuurontwikkelingsgebied:
een gebied waar de nadruk ligt op verdere natuurontwikkeling;
- ee. natuurwetenschappelijke waarde:
aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

- ff. nevenactiviteiten:
activiteiten die ondergeschikt zijn aan de primair aan de gronden toegekende functie;
- gg. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, ten dienste van de bestemming;
- hh. onderbouw:
een ruimte die beneden peil is gelegen;
- ii. open akker:
groot open akkergebied, ontstaan door plaggenbemesting, met een typische maat van 50 tot 200 hectare. Open akkers beslaan vaak een flink stuk van een in of kort na de laatste ijstijd gevormde dekzandrug;
- jj. overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven:
een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij; onder overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden in ieder geval verstaan: champignon-, wormen- en viskwekerijen en witloftrekkerijen;
- kk. perceelgrens:
een grens van een perceel;
- ll. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- mm. reëel agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste een volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit aannemelijk is;
- nn. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- oo. Vlaamse schuur:
een demontabele, bestaande schuur met een relatief groot dakoppervlak, riet- of strogedekt, met een zijlansdeel waarvan de inrit zich aan één zijkant bevindt en loopt van een korte gevel naar een uitrit in de tegenoverliggende korte gevel;

- pp. voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- qq. voormalige agrarische bedrijfslocatie:
een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan;
- rr. water en waterhuishoudkundige voorzieningen:
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc
- ss. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- tt. woonhuis:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

- a. de breedte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. 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;
- d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de (nok/bouw)hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. peil:
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aan het water grenzende gronden.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen of afmetingen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch – agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarische bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfscentrum van het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste één grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- c. overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- d. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
- e. de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inbedding van het agrarisch bedrijf met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische gronden.
- f. de gronden mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. nevenactiviteiten in de vorm van: "educatieve doeleinden en kleinschalige verblijfsrecreatieve doeleinden voor ruiters /paarden" zijn toegestaan.

3.2 Bouwvoorschriften

Op de tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf, waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

3.2.2 voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- d. de hoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van hoge ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter in de vorm van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen 1.000 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter in de vorm van wandelkappen mag niet meer bedragen dan 1,0 m²;

3.2.3 voor bedrijfswoningen bovendien de volgende bepalingen gelden:

- a. per bestemmingsvlak of 2 bestemmingsvlakken met een relatie, mogen ten hoogste 2 bedrijfswoningen worden gebouwd;

- b. de inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud legaal aanwezig was, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan en als maximum geldt;
 - c. ondergrondse gebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- 3.2.4 voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen bovendien de volgende bepalingen gelden:
- a. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder e mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder f mag de hoogte niet meer dan 5 m bedragen;
- 3.2.5 indien de gronden zijn aangeduid met rijksmonument of gemeentelijk monument geldt in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.3 en 3.2.4 dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, de gevelbreedte, de hoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan gehandhaafd dient te worden;
- 3.2.6 voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
- a. de hoogte van kunstmest- en voedersilo's mag niet meer dan 15 m bedragen;
 - b. de goothoogte van mestsilos mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - c. de hoogte van sleufsilo's mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - d. de hoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
- 3.3 Nadere eisen
- 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 - b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
 - c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.
- 3.3.2 De in 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke inpassing;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden;
 - c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik;
 - d. ten behoeve van de milieusituatie;
 - e. ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, bebossing en groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de waarden zoals die blijken de ecologische waardenkaart en/of archeologische beleidsadvieskaart op die gronden voorkomen;
- c. infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- d. de waterhuishouding, indien en voor zover de voorzieningen daartoe zoals sloten en watergangen reeds bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging het plan;
- e. extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden, met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de tot bos bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, tenzij het betreft andere bouwwerken ten behoeve van informatievoorziening waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 23 (gebruiksbeplanning) wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, diepploegen en –woelen en egaliseren van de bodem;
- b. aanleg drainagestelsel;
- c. dempen kleine geïsoleerde wateren
- d. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m².

4.3.2 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 23 (gebruiksbeplanning) wordt niet gerekend het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanbrengen van houtgewas (geen boomkwekerij).

4.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken en /of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- b. het aanbrengen van onderbemaling;
- c. het aanleggen van dammen;
- d. het aanleggen van stuwen;
- e. de aanleg, verbreden en /of verbeteren van sloten en greppels;
- f. het dempen van sloten en greppels;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- h. het rooien van houtgewas;
- i. het omzetten van grasland in bouwland;

- j. het omzetten van gras- /bouwland in laan- /haagbeplanting;
- k. het omzetten van gras- /bouwland in graszoden /bloembollen;
- l. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- m. het wijzigen /verwijderen van perceelsgrenzen.

4.4.2 Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

4.4.3 De in 4.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos (B) te wijzigen in de bestemming Water (WA) ten behoeve van behoud en /of ontwikkeling van waterberging, waterhuishouding en waterlopen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. Op voorhand advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke, natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. de waterhuishouding, indien en voor zover de voorzieningen daartoe reeds bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- c. infrastructurele voorzieningen,
- d. extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden of kanoën; met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de tot natuur bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, tenzij het betreft:

- a. andere-bouwwerken ten behoeve van informatievoorziening waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- b. in het landschap passende hekwerken ten behoeve van vee- en wildbeheersing, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

5.3 Gebruiksvoorschrift

5.3.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 23 (gebruiksbeplanning) wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het vergraven, diepploegen en –woelen en egaliseren van de bodem;
- b. de aanleg van een drainagestelsel;
- c. het dempen van kleine geïsoleerde wateren;
- d. het omzetten van gras- /bouwland in laan- /haagbeplanting;
- e. het omzetten van gras- /bouwland in graszoden- /bloembollenveld;
- f. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlak groter dan 200 m².

5.3.2 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 23 (gebruiksbeplanning) wordt niet gerekend het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanbrengen van houtgewas (geen boomkwekerij).

5.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

5.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken en /of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven en ophogen van de bodem;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen;
- e. het aanleggen van stuwen;
- f. het aanleggen, verbreden en /of verbeteren van sloten en greppels;
- g. het dempen van sloten en greppels;

- h. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- i. het rooien van houtgewas;
- j. het omzetten van grasland in bouwland;
- k. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- l. het wijzigen en /of verwijderen van perceelsgrenzen.

5.4.2 Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

5.4.3 Wijziging naar Water (WA)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Natuur (N) te wijzigen in de bestemming Water (WA) ten behoeve van behoud en /of ontwikkeling van waterberging, waterhuishouding en waterlopen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. Op voorhand advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Natuur (N) te wijzigen in de bestemming Water (WA) ten behoeve van behoud en /of ontwikkeling van waterberging, waterhuishouding en waterlopen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. Op voorhand advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen, zoals groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.1 Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – onverharde wegen (sv-ow) op de verbeelding mogen slechts onverharde wegen en paden worden aangelegd.

6.1.2 Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – halfverharde wegen (sv-hw) op de verbeelding mogen slechts halfverharde wegen en paden worden aangelegd.

6.1.3 In afwijking van hetgeen gesteld onder 6.1.1 mogen de wegen en paden half verhard zijn, voor zover zij reeds halfverhard waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

6.2 Bouwregels

Op de tot verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere- bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- b. de hoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding en waterlopen;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. natuurvriendelijke oevers;

met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de tot water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. aanlegsteigers niet zijn toegestaan;
- b. stuwen uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover daardoor bestaande kanoroutes niet worden belemmerd;
- c. de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

7.3 Afwijken

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 7.1 en 7.2 ten behoeve van oeververbindingen voor wandelaars, mits geen aantasting plaatsvindt van:
 - de waarden die de omliggende bestemmingen beogen te beschermen;
- b. 7.2 onder a ten behoeve van aanlegsteigers voor extensief niet-commercieel gebruik, mits geen aantasting plaatsvindt van de waarden die de omliggende bestemmingen beogen te beschermen.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijzigen naar Natuur (N)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Water (WA) te wijzigen in de bestemming Natuur (N) ten behoeve van behoud en /of ontwikkeling van natuurlijke, natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. Op voorhand advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.4.2 Wijzigen naar Bos (B)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Water (WA) te wijzigen in de bestemming Bos (B) ten behoeve van behoud en /of ontwikkeling van bos, bebossing en groenvoorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. Op voorhand advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden-beroepen zijn toegestaan in de hoofdgebouwen tot een oppervlakte van 50 m²;
- b. de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inbedding van de woning; met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.
- c. de gronden mede bestemd zijn voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

8.2.1 voor hoofdgebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. per bouwvlak mag ten hoogste 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd uitgevoerd als langgevelboerderij;
- b. de afstand tot een perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke inhoud van de woning en bijgebouwen mag niet meer dan 1500 m³ bedragen met uitzondering van de woning op het perceel De Roond 10, deze mag een maximale inhoud hebben van 600 m³ en hierbij worden de bijgebouwen buiten beschouwing gelaten;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e. de hoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e geldt voor voormalige agrarische bedrijfswoningen dat de inhoud van een inpandig stalgedeelte van een voormalige boerderij mag worden verbouwd tot woonruimte als uitbreiding van het bestaande woonhuis, mits daardoor de aard van het pand niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b. tot en met f. geldt dat indien een kleinere afstand, een grotere inhoud, een hogere goothoogte, een hogere hoogte respectievelijk een lagere of hogere dakhelling legaal aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, deze afstand, inhoud, goothoogte, hoogte respectievelijk dakhelling is toegestaan en als minimale afstand, maximale inhoud, maximale goothoogte, maximale hoogte en minimale respectievelijk maximale dakhelling geldt; Zoals deze bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.
- i. m ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de woning;

8.2.2 voor bijgebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag niet meer dan 1500 m³ bedragen;
- b. de afstand tot een perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;

- c. op het perceel Roond 10 mag in afwijking van hetgeen gesteld onder d. een extra grondoppervlak voor bijgebouwen van 120 m² worden gerealiseerd;
- d. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. ondergrondse bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- h. het bijgebouw mag niet vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden opgericht;

8.2.3 voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de hoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de hoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de bebouwingsconcentratie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inbedding.

8.3.2 De hoofd- en bijgebouwen moeten voldoen aan het “Beeldkwaliteitplan bebouwing Landbouwlandgoed Bloemendaal” dat als bijlage bij deze planregels zijn gevoegd.

8.4 Afwijking van de bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding ‘Vlaamse Schuur’ op de verbeelding mag één Vlaamse Schuur worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 8.2.2 d. mag de oppervlakte van aan- en bijgebouwen maximaal 275 m² bedragen, indien een Vlaamse schuur wordt gerealiseerd;
- c. de Vlaamse schuur zoals bedoeld onder a. moet een bestaande Vlaamse schuur zijn die elders wordt gesloopt en ter plaatse wordt herbouwd;
- d. de inhoud van een Vlaamse schuur zoals bedoeld onder a. gaat niet ten koste van de 1500 m³ zoals bedoeld in artikel 8.2.2a voor zover het de inhoud van aan- en bijgebouwen boven de 100 m² betreft;
- e. de goot- en bouwhoogte van een Vlaamse schuur is gelijk aan de goot- en bouwhoogte zoals elders gesloopt en ter plaatse weer wordt opgebouwd.

Artikel 9 Waarde – archeologie – 1

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie (WR-A-1) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden, legt een rapport over op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.2.2. Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen.

- a. In de situatie als bedoeld in 9.2.1 onder d kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2. is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op :

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
- d. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. bouwwerken die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

9.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – archeologie-1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren :

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en –woelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- a. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- b. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- g. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,50 m bedragen;
- i. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden.

9.3.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 9.3.1. is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken :
 - a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 9.3.1 sub l;
 - b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
 - c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - f. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie betreffen waarbij de verstoringsoppervlakte van het perceel per saldo gering is;
 - g. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in 9.3.1 is ook niet van toepassing indien:
 - a. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de esdekdiepte, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - b. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

9.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 - 4. schade door activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

- a. In de situatie als bedoeld in 9.3.3 onder d. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. aan gronden de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie-1' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

Artikel 10 Waarde – archeologie – 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie (WR-A-2) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden, legt een rapport over op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

10.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen.

- a. In de situatie als bedoeld in 10.2.1 onder d kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2. is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
- d. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. bouwwerken die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

10.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – archeologie-2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren :

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en –woelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,50 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden.

10.3.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 10.3.1. is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 - a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 10.3.1 sub i;
 - b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 125 m²;
 - c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - f. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie betreffen waarbij de verstoringsoppervlakte van het perceel per saldo gering is;
 - g. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in 10.3.1 is ook niet van toepassing indien:
 - a. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de esdekdiepte, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - b. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

10.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 - 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

10.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

- a. In de situatie als bedoeld in 10.3.3 onder d. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. aan gronden de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie-2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

Artikel 11 Waarde – archeologie – 3

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie (WR-A-3) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-3' aangewezen gronden, legt een rapport over op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

11.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen.

- a. In de situatie als bedoeld in 11.2.1 onder d kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

11.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 11.2.1 en 11.2.2. is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op :

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
- d. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. bouwwerken die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

11.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – archeologie-3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren :

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en –woelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,50 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden.

11.3.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 11.3.1. is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken :
 - a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 11.3.1 sub l;
 - b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
 - c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - f. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie betreffen waarbij de verstoringsoppervlakte van het perceel per saldo gering is;
 - g. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in 11.3.1 is ook niet van toepassing indien:
- a. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de esdekdiepte, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 11.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - b. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 11.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

11.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde – Archeologie-3' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld in sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de esdekdiepte;
- d. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;

3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan de esdekdiepte;
4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

11.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

- a. In de situatie als bedoeld in 11.3.3 onder d. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de voor 'Waarde – Archeologie-3' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. aan gronden de dubbelstemming 'Waarde-Archeologie-3' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

Artikel 12 “Waarde - Bolle akkers”

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Bolle akkers' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de bolvormige ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting.

12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

12.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Bolle akkers' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of aanplanten van houtgewas met agrarische productiefunctie;
- c. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden graszodenteelt en siergewassenteelt;
- d. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen voor zover groter dan 200 m² per ingreep;
- e. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in landschapselementen (kavelgrensbeplanting) en het verwijderen van paden of onverharde wegen.

12.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

In de situatie als bedoeld in 12.2.1 onder b. en c. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden :

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor het bij aanvang van de werkzaamheden aanwezige bodemvolume in stand wordt gehouden.

12.2.3 Uitzonderingen op verbod

Het in 12.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

12.2.4 Afwegingskader

Uitvoering van de in 12.2.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarde van deze gronden kan plaatsvinden. Bij deze afweging wordt ook de herstelbaarheid van de betreffende waarden betrokken.

Onder de waarden van deze gronden wordt ondermeer verstaan de waarden van de samenhangende historisch-geografische elementen, zoals deze tot uiting komen in de bolvormige ligging, zandwegenstructuur en de kavelstructuur met bijbehorende kavelgrensbeplanting.

Artikel 13 “Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap ”

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes.

13.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

13.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanleggen van een drainagestelsel en het aanbrengen van onderbemaling; (toevoeging tov voorstel november)
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het verwijderen of rooien van bos- , natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen voor zover groter dan 200 m² per ingreep;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedraagt;
- g. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden, landschapselementen en het verwijderen van paden of onverharde wegen.

13.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 11.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. het normale agrarisch gebruik betreffen;
- c. plaatsvinden binnen de bestemmingen agrarische bedrijfsdoeleinden, glastuinbouw, bedrijfsdoeleinden, dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden, woondoeleinden, sportdoeleinden, manege, maatschappelijke doeleinden en horecadoeleinden;
- d. plaatsvinden binnen de bestemmingen Natuur, Bos/beplantingsstrook en Water;
- e. plaatsvinden in het kader van natuurontwikkeling of -beheer;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.2.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 13.2.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarde van deze gronden kan plaatsvinden.

Onder de waarde van deze gronden wordt ondermeer verstaan de waarde als leefgebied voor soorten van halfopen cultuurlandschap, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van weide- en akkervogels, akkerland, natte of vochtige, matig voedselrijke kruidenrijke graslanden, slootranden en wegbermen en opgaande beplanting.

Artikel 14 “Waarde – Leefgebied soorten van stromend water”

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Leefgebied soorten van stromend water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van stromend water, waaronder begrepen het stromend karakter en de ecologische kwaliteit van het water.

14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

14.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde –Leefgebied stromend water' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen en damwanden;
- c. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- d. het aanleggen, dempen of wijzigen van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen.

14.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 12.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en onderhoud van de watergangen betreffen;
- b. plaatsvinden in het kader van natuurontwikkeling of -beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.2.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 14.2.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarde van deze gronden kan plaatsvinden. Onder de waarde van deze gronden wordt verstaan het leefgebied voor soorten van stromend water, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van het natuurlijke karakter en de stroming van watergangen en van migratiemogelijkheden, welke afhankelijk zijn van de structuur en de samenhang van de aanwezige beken en waterlopen.

Artikel 15 “Waarde – Leiding - Gas”

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

15.2 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming “Leiding – Gas” voorrang krijgt.

15.3 Bouwregels

15.3.1 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

15.3.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

15.4.1 Het is verboden op of in gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het inschrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.4.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.

15.4.4

Alvorens te beslissen op een aanraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 16 “Waarde – Leiding - Olie”

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. een ondergrondse hoge druk 36” ruwe olieleiding en een hoge druk 24” olieproductenleiding met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de betreffende leiding.

16.2 Voorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming “Leiding-Olie” voorrang krijgt.

16.3 Bouwregels

16.3.1

Op of in de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid energieleveringszekerheid.

16.3.2

Beide hoge druk olietransportleidingen liggen afzonderlijk in een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de betreffende leiding waarbinnen een absoluut bouw- en inwerkingverbod geldt.

16.3.3

Vanwege de externe veiligheid geldt aan weerszijden van de as van de leiding een toetsingsafstand waarbinnen géén (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. Voor de 24” hoge druk olieproductenleiding bedraagt deze afstand 26 meter en voor de 36” hoge druk ruwe olieleiding bedraagt de toetsingsafstand 33 meter.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

16.4.1

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Leiding - Olie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting of bomen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het opslaan van goederen en/of afvalstoffen;
- c. het oprichten van enig bouwwerk;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveldniveau of weghoogte;
- e. het in de grond brengen van voorwerpen;

- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het verrichten van grondroerende activiteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- h. diepploegen;
- i. het aanleggen, verdiepen, verruimen of dempen van waterlopen;
- j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

16.4.2

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn in het kader van het onderhoud of exploitatie van de aanwezige leidingen;
- b. die ten dienste staan de deze dubbelbestemming, zoals meet- en regelkasten, afsluiterputten en/of hekken ed.

Artikel 17 “Waarde - Open akkercomplexen”

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Open akkercomplexen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de zandwegenstructuur en openheid van het akkercomplex.

17.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

17.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Open akkercomplexen' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of aanplanten van houtgewas met agrarische productiefunctie;
- b. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden graszodenteelt en siergewassenteelt;
- c. het verwijderen of verharderen van paden of onverharde wegen.

17.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

In de situatie als bedoeld in 17.2.1 onder a. en b. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor het bij aanvang van de werkzaamheden aanwezige bodemvolume in stand wordt gehouden.

17.2.3 Uitzonderingen op verbod

Het in 17.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

17.2.4 Afwegingskader

Uitvoering van de in 17.2.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarde van deze gronden kan plaatsvinden. Bij deze afweging wordt ook de herstelbaarheid van de betreffende waarden betrokken.

Onder de waarden van deze gronden wordt ondermeer verstaan de waarden van de samenhangende historisch-geografische elementen, zoals deze tot uiting komen zandwegenstructuur en openheid van het akkercomplex.

Artikel 18 “Waarde – Soorten van kleinschalig cultuurlandschap”

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Soorten van kleinschalig cultuurlandschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder begrepen:

- a. houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poelen) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën;

18.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

18.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden;
- b. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanleggen van een drainagestelsel en het aanbrengen van onderbemaling;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen voor zover groter dan 200 m² per ingreep;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedraagt;
- g. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden, landschapselementen en het verwijderen van paden of onverharde wegen.

18.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 18.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. het normale agrarisch gebruik betreffen;
- c. plaatsvinden binnen de bestemmingen agrarische bedrijfsdoeleinden, glastuinbouw, bedrijfsdoeleinden, dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden, woondoeleinden, sportdoeleinden, manege, maatschappelijke doeleinden en horecadoeleinden;
- d. plaatsvinden binnen de bestemmingen Natuur en Bos/beplantingsstrook en Water;

- e. plaatsvinden in het kader van de natuurontwikkeling of -beheer;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.3.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 18.2.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarde van deze gronden kan plaatsvinden.

Onder de waarde van deze gronden wordt ondermeer verstaan:

- a. de waarde als leefgebied voor vlinders, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van bossen, bloemrijke graslanden en ruigtekruidenvegetaties, heide, moerassen en vennen;
- b. de waarde als leefgebied voor struweelvogels, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van lichtbeboste heide, bosranden en struweel, bosjes, hagen en houtwallen, kruidenrijke bermen en perceelsranden;
- c. de waarde als leefgebied voor de das, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van verblijfslocaties (burchten en bijburchten), primair voedselgebied (vochtige graslanden, al dan niet binnen bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard, en bos), secundair voedselgebied (akkers waarin dassen gedurende een beperkt deel van het jaar voedsel vinden van één bepaald type, zoals maiskolven), migratieroutes (wissels, meestal langs lijnvormige landschapselementen, waarlangs dassen zich verplaatsen tussen burcht en voedselgebied). Wanneer één van deze functies wegvalt door een ruimtelijke ingreep is sprake van onevenredige aantasting van het leefgebied van de das;
- d. de waarde als leefgebied voor amfibieën, zoals deze waarde tot uitdrukking komt in de aanwezigheid van enerzijds poelen, vennen, plassen en natte laagtes en anderzijds overhoekjes, struwelen, bosjes, hagen en houtwallen.

Artikel 19 Waterstaat-Attentiegebied EHS

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Attentiegebied EHS aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

19.2 Aanlegvergunning

19.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

19.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.2.1 vervatte verbod 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
- c. uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.2.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de natte natuurparel. Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 20 Waterstaat- waterbergingsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opvang van water, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van de gronden. Voor de verlening van deze ontheffing wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

20.4 Aanlegregels

20.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het ophogen van gronden dan wel het opwerpen van kades.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- 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;
- c. het natuurlijk meanderen van waterlopen bevorderen.

20.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 20.4.1 genoemde vergunning 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. Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk III ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bestaande toestand

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

22.2 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde onder 22.1 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

22.3 Besmettingsbepaling

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een (agrarische) bedrijfswoning of dienstwoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning of dienstwoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest, alsmede woningen die kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer (agrarische) bedrijfswoning c.q. dienstwoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig Gebruik

23.1.1 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden voor evenementen;
- c. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen;
- d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een woning;
- e. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van groepsaccommodatie;

23.1.2 Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden met de bestemming agrarische doeleinden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 - a. die, voor zover het betreft aardgastransportleidingen, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 - b. die, voor zover het betreft transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie, een diameter hebben van minder dan 4";
 - c. waarvoor, indien en voor zover ingevolge een artikel uit deze planregels voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

23.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder 23.1.1 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

De gronden met de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied" zijn bedoeld voor het weergeven van de Extensiveringsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet. De specifieke regels die gelden ter plaatse van deze aanduiding zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen deze gelden.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van :

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane inhoud van woningen;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat andere-bouwwerken worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bestemmingsvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- g. de bestemmingsbepalingen ten behoeve van jaarlijkse evenementen, festiviteiten en/of manifestaties;
- h. de onder a tot en met g genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits:
 - a. de gebiedswaarden worden versterkt;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 26 Specifieke procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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. Het bepaalde in 27.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist – in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

27.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 28 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Landbouwlandgoed Bloemendaal Roond’.

