

Nadere regel principeverzoeken buitengebied gemeente Boxtel

Aanleiding

Wij houden bij de toetsing van principeverzoeken voor ontwikkelingen in het buitengebied rekening met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. En daarnaast houden we bijvoorbeeld rekening met jurisprudentie van de Raad van State. Bij ieder plan moet op basis van de huidige Wro sprake zijn een goede ruimtelijke ordening; en straks onder de Omgevingswet van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit inhoudelijk toetsingskader van principeverzoeken is tot op heden niet geconcretiseerd. Dan vinden wij wel gewenst, omdat wij hierdoor duidelijkheid kunnen geven over de beoordeling van principeverzoeken.

De belangrijkste hoofdlijnen voor ons ruimtelijk beleid in het buitengebied zijn vastgelegd in de Structuurvisie en het Beleidsakkoord. Hieronder gaan wij daar verder op in. Maar voor de volledigheid merken wij op dat dit overzicht niet uitputtend bedoeld is als toetsingskader voor principeverzoeken. Ook ander beleid kan hierbij bijvoorbeeld worden betrokken.

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

In 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 vastgesteld. Hierin liggen de hoofdlijnen vast van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het ruimtelijk beleid. Dit document vormt voor een belangrijk deel het beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan.

Beleidsakkoord 'Samen aan de slag'

In 2021 heeft het bestuur van de gemeente Boxtel in het beleidsakkoord 'Samen aan de slag' de belangrijkste actiepunten voor de periode 2021-2026 vastgelegd. Voor wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is hierin vastgelegd dat het bestuur:

- plannen die de kwaliteit van het buitengebied versterken wil ondersteunen en stimuleren;
- versterking van de natuur van groot belang vindt voor meer biodiversiteit;
- het waardevol platteland met rijke cultuur- en natuurgrond goed, mooi en afwisselend wenst te houden en ruimte biedt voor duurzame voedselproductie en het telen van materialen voor biobased bouwen (zoals populieren en vlas);
- agrarische innovatie en ontwikkeling essentieel vindt voor duurzame landbouw en veeteelt en maatwerk wil bieden om (stoppende) agrariërs toekomstperspectief te bieden én de kwaliteit van de omgeving te versterken;
- voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) wordt uitgegaan van een maatwerkaanpak met duidelijke afwegingsaspecten. De te hanteren afwegingsaspecten voor dit maatwerk zijn:
 - bijdragen aan behoud van waarden Boxtels buitengebied en meer in het bijzonder aan de buurt waarin de VAB locatie is gelegen;
 - benutten ontwikkelmogelijkheden die het provinciale beleid biedt;
 - investering in kwaliteitsverbetering omgeving conform de landschapsinvesteringsregeling(en);
 - bijdrage leveren aan de ontstening van het buitengebied (conform provinciaal beleid) en aan de landschappelijk inpassing;
 - behoud cultuurhistorische waardevolle bebouwing (indien daar sprake van is en vastgelegd is als beschermd pand);
 - het initiatief mag de vigerende mogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven niet beperken;
 - bijdragen aan de invulling aan de buitengebied-ambities zoals die vastliggen in (gebieds)visies;
 - milieucategorie 2 is toegestaan op voorwaarde dat de aard van de bedrijfsvoering past bij buitengebied / gebied passende functie;
 - er worden kansen geboden aan meerwaarde creëren voor de directe leefomgeving;
 - vanuit een 'ja, mits-houding' open te staan voor nieuwe initiatieven, maar tegelijkertijd ook eisen te stellen aan het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. Wat op een VAB locatie mogelijk is, hangt sterk van de waarde van het gebied, aard en schaal van het gewenste initiatief en of het zich verdraagt met de aanwezige functies. Hierbij is ook oog voor veel burgerwoningen in het buitengebied. De uitdaging is om via maatwerk een goed evenwicht te vinden tussen (duurzame) economische functies, voorkomen van belemmeringen voor de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven en een veilige en kwalitatieve

leefomgeving. Uitgangspunt is een mooi buitengebied waarin het goed wonen en werken is;

- ondernemers en organisaties die in het buitengebied toeristische activiteiten willen ontwikkelen en de kwaliteit van het toeristisch profiel van Boxtel willen verbeteren, wil steunen;
- burgerparticipatie nog belangrijker vindt en onlosmakelijk verbonden ziet met plannen en ideeën die bewoners en verenigingen bedenken en aan de gemeente voorleggen;
- de Ruimte voor Ruimte regeling ziet als kans op plekken waar agrarische bedrijven beschikbaar komen voor herontwikkeling, mits dit potentiële gebiedsontwikkelingen niet belemmert;
- duurzaamheid belangrijk vindt en dat dit wordt bepaald door een goed evenwicht tussen de drie P's: People, Planet en Profit;
- nieuwe natuur bij voorkeur ziet verschijnen aan de grenzen van de bestaande natuurgebieden, mits op vrijwillige basis en open staat voor een combinatie van nieuwe natuur met Tiny Houses en zonnevelden;
- kansen ziet voor de realisatie van nieuwe (tijdelijke) woonvormen en in overleg met de provincie open staat voor de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling buiten de bebouwde kom.

Voor initiatieven die vragen om een herziening of wijziging van het bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan) kan initiatiefnemer een principeverzoek bij het college indienen. Op basis van dit principeverzoek bepaalt het college of de gemeente bereid is de betreffende aanpassing te faciliteren. In deze afweging betreft het college onder andere de inpasbaarheid van het initiatief binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en de bijdrage die het initiatief levert aan de actiepunten uit het bestuursakkoord. Met deze Nadere Regel legt het college vast aan welke voorwaarden een principeverzoek dient te voldoen voordat deze door het college in behandeling kan worden genomen.

Toepassing Nadere Regel

De Nadere Regel is van toepassing op alle verzoeken in het buitengebied¹ waarbij medewerking slechts mogelijk is via een herziening of wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

¹ Dit betreft alle gronden in de gemeente Boxtel waarvoor op grond van het provinciale beleid geen sprake is van stedelijk gebied of verstedelijking afweegbaar.

Kosten

Aan het indienen en in behandeling nemen van een principeverzoek zijn kosten verbonden. Daarnaast worden ook leges in rekening gebracht voor het beoordelen en begeleiden van het plan, als het college een positief principebesluit neemt en de verdere procedure wordt doorlopen. De actuele tarieven zijn raadpleegbaar in de Legesverordening Boxtel.

Proces

1. Een vraag om aanpassing van het bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet het omgevingsplan) start met een ambtelijke quickscan: toetsen aanvraag op geldend beleid en regelgeving en eventuele aandachtspunten en indieningsvereisten principeverzoek. Op basis hiervan kan initiatiefnemer dan besluiten een principeverzoek in te dienen.
2. Principeverzoek: toetsen aanvraag op ontvankelijkheid, beoordelen omgevingsdialoog, uitzetten voor advies (inschatten haalbaarheid), voorbereiding collegevoorstel.
3. Principebesluit: al dan niet uitnodiging voor het voorbereiden van een ontwerpbestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing/ vergunningsaanvraag/ omgevingsplan/ afwijking omgevingsplan waarbij rekening wordt gehouden met de in het besluit genoemde voorwaarden.

Type principeverzoeken

Principeverzoeken in het buitengebied zijn op te delen in vijf type ontwikkelingen:

1. verzoeken om herbestemming binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan zoals² omschakelen naar wonen, bedrijf ten behoeve van kleinschalige vormen van binnenopslag, agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, recreatie en dagrecreatie ten behoeve van kleinschalige vormen van recreatie of natuur- en landschapsbeheer en –educatie, grondgebonden agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij, overige niet grondebonden agrarisch bedrijf, vormverandering, uitbreiding bestemmingsvlak/bouwvlak en natuur;
2. verzoeken om een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen zonder Ruimte voor Ruimte woning(en)³;
3. verzoeken om herbestemming van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie met Ruimte voor Ruimte woning(en);
4. verzoeken Ruimte voor Ruimte woning(en) zonder vrijkomende agrarische bedrijfslocatie;

5. overige verzoeken om herbestemming met uitzondering van verzoeken die betrekking hebben op het opwekken van duurzame energie en huisvesting arbeidsmigranten⁴.

Voor elk van deze type principeverzoeken gelden specifieke voorwaarden.

² Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

³ Dit betreft een woning die wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken of doordat er het recht is ontstaan op een Ruimte voor Ruimte woning door het beëindigen van een veehouderij binnen de gemeente Boxtel.

⁴ Op verzoeken voor het opwekken van duurzame energie en huisvesting arbeidsmigranten is specifiek beleid van toepassing.

1. Voorwaarden verzoeken om herbestemming binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan

Het principeverzoek bevat een onderbouwing die aantoont dat voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de betreffende wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Afhankelijk van het type ontwikkeling kan gevraagd worden om een verslag van het omgevingsdialog als onderdeel van het principeverzoek.

2. Voorwaarden verzoeken om herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zonder Ruimte voor Ruimte woning(en)

Het principeverzoek bevat:

- een beschrijving van de huidige situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- een beschrijving van de gewenste situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie voldoet aan het provinciaal beleid;
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie past binnen de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011;
- motivering⁵ waaruit blijkt dat de gewenste situatie de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Dit houdt in ieder geval in:
 - de ontwikkeling biedt een meerwaarde voor de kwaliteiten van het buitengebied, bijvoorbeeld door een substantiële sloop van vrijkomende agrarische bebouwing;
 - een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting;
 - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar⁶ in de omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, Wet Natuurbescherming);
- een verslag van het gevoerde omgevingsdialog, waaruit blijkt dat:
 - alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
 - belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer;
 - er zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt is over de ingebrachte belangen;
 - er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.

⁵ Dit betreft een beschrijving die kijkt naar de haalbaarheid. De onderbouwing met onderzoeken volgt nog in het vervolgproces na het principebesluit.

⁶ Dit betreft een onderbouwing van de te verwachten haalbaarheid.

3. Voorwaarden verzoeken om herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing met Ruimte voor Ruimte woning(en)

Het principeverzoek bevat:

- een beschrijving van de huidige situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- een beschrijving van de gewenste situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie voldoet aan het provinciaal beleid en dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie zoals daarin beschreven;
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie past binnen de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011;
- motivering⁷ waaruit blijkt dat de gewenste situatie de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Dit houdt in ieder geval in:
 - de ontwikkeling biedt een meerwaarde voor de kwaliteiten van het buitengebied, bijvoorbeeld door een substantiële sloop van vrijkomende agrarische bebouwing;
 - een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting;
 - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar⁸ in de omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, Wet Natuurbescherming);
- een verslag van het gevoerde omgevingsdialoog, waaruit blijkt dat:
 - alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
 - belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer;
 - er zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt is over de ingebrachte belangen;
 - er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.

⁷ Dit betreft een beschrijving die kijkt naar de haalbaarheid. De onderbouwing met onderzoeken volgt nog in het vervolgproces na het principebesluit.

⁸ Dit betreft een onderbouwing van de te verwachten haalbaarheid.

4. **Voorwaarden verzoeken Ruimte voor Ruimtewoning(en) zonder vrijkomen de agrarische bedrijfsbebouwing**

Het principeverzoek bevat:

- een beschrijving van de huidige situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- een beschrijving van de gewenste situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie voldoet aan het provinciaal beleid en dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie zoals daarin beschreven;
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie past binnen de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011;
- motivering⁹ waaruit blijkt dat de gewenste situatie de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Dit houdt in ieder geval in:
 - een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting;
 - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar¹⁰ in de omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, Wet Natuurbescherming);
- een verslag van het gevoerde omgevingsdialoog, waaruit blijkt dat:
 - alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
 - belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer;

- er zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt is over de ingebrachte belangen;
- er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.

⁹ Dit betreft een beschrijving die kijkt naar de haalbaarheid. De onderbouwing met onderzoeken volgt nog in het vervolgproces na het principebesluit.

¹⁰ Dit betreft een onderbouwing van de te verwachten haalbaarheid.

5. Voorwaarden ove rige verzoeken om herbestemming

Het principeverzoek bevat:

- een beschrijving van de huidige situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- een beschrijving van de gewenste situatie: aard, grootte, ligging (geïllustreerd door een situatietekening op schaal, voorzien van kadastraal nummer);
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie voldoet aan het provinciaal beleid;
- motivering waaruit blijkt dat de gewenste situatie past binnen de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011;
- motivering¹¹ waaruit blijkt dat de gewenste situatie de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Dit houdt in ieder geval in:
 - een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting;
 - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar¹² in de omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, Wet Natuurbescherming);
- een verslag van het gevoerde omgevingsdialoog, waaruit blijkt dat:
 - alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
 - belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer;
 - er zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt is over de ingebrachte belangen;
 - er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.

¹¹ Dit betreft een beschrijving die kijkt naar de haalbaarheid. De onderbouwing met onderzoeken volgt nog in het vervolgproces na het principebesluit.

¹² Dit betreft een onderbouwing van de te verwachten haalbaarheid.

Toelichting

Goede stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing

Voor een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing dient het initiatief gepaard te gaan met een landschapsplan (en eventueel een stedenbouwkundig plan). De instandhouding van deze inpassing dient geborgd te zijn. De landschappelijke inpassing moet passend zijn in het betreffende gebied en dient rekening te houden met de al aanwezige landschappelijke structuren. Deze zijn vaak al vastgelegd in het bestemmingsplan en/of de structuurvisie en zijn dan terug te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder kan het zijn dat investering in kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde is. Afhankelijk van de categorie waarin de ontwikkeling valt zal er naast landschappelijke inpassing ook sprake zijn van een minimale kwaliteitsverbetering.

Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid

Een nieuwe activiteit kan effect hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. Denk aan mogelijke overlast op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat na verwachting bij een nieuwe activiteit voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van geur,

geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Een meerwaarde van het initiatief kan zijn dat het initiatief wordt benut om de asbestdaken te verwijderen, het bijdraagt aan versterking van de biodiversiteit en het beter opvangen van klimaatverandering.

Ook omgekeerd moet de omgeving van de locatie voor de nieuwe activiteit geen onevenredige en onaanvaardbare risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid met zich mee brengen. Bijvoorbeeld gezondheidsrisico's ten gevolge van dierziekten en achtergrondbelasting geur bij veehouderijbedrijven in de omgeving en gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabije omgeving.

Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen

Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid). Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving. Bijvoorbeeld als de afstand tot deze nieuwe activiteit kleiner is dan tot de huidige woning. Een bedrijf in de omgeving kan daardoor mogelijk niet meer alle gebruiksmogelijkheden die de locatie nu heeft op grond van het geldende bestemmingsplan benutten waar dat eerder wel mogelijk was. Dit is ongewenst. Bij het realiseren van een nieuwe activiteit moet daarom aangetoond worden dat er naar verwachting geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen in de omgeving.

Ook mag het initiatief geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming, archeologische verwachtingswaarde, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding waaronder waterveiligheid in combinatie met overstromingsgebieden.

Verder dient initiatiefnemer op eigen terrein te zorgen voor de regenwateropvang om het daar te laten infiltreren. Directe afvoer is niet toegestaan. Op de percelen is meestal ruimte voldoende beschikbaar om een infiltratievoorziening aan te leggen. Dit betekent ook regenwater nooit als afvalwater mag worden aangeboden. Voor de vuilwaterriolering (meestal drukriolering) moet een nieuwe aansluiting gemaakt worden. Hiervoor moet het drukrioolstelsel worden uitgebreid. Het kan zijn dat hiervoor een herberekening van het rioolstelsel nodig is.

Daarnaast kan het zijn dat de drukriool-unit op particuliere grond geplaatst moet worden (bijvoorbeeld omdat er in de openbare ruimte te weinig plaats is of in verband met de hoogteligging van het een en ander). Als dit laatste het geval is, moet er een erfdiensbaarheid gevestigd worden voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de drukriool-unit inclusief bijbehorende kabels en leidingen (voor stringen, onderhoud en vervanging).

Als het perceel grenst aan een watergang mag de waterhuishouding in de omgeving (ook van de openbare weg) niet verstoord worden. De onderhoudsplicht van die sloten en watergangen blijft gehandhaafd. Als de watergang een functie heeft in het watersysteem van het waterschap, zal de Keur van het desbetreffende waterschap bepalen hoe het onderhoud ervan moet geschieden (bijvoorbeeld breedte van de onderhoudsstrook, afmetingen duikers, onderhoudsfrequentie en dergelijke).

Normale afwikkeling verkeer (bereikbaarheid en veiligheid)

Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. Aangetoond dient te worden via welke wegen het verkeer wordt afgewikkeld en of de verwachting is dat deze wegen deze verkeerstoename goed kunnen verwerken en er geen verkeersonveilige situaties/risico's op het gebied van leefbaarheid/gezondheid ontstaan. Een toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom staan we niet toe. De ontsluiting op de openbare weg vindt plaats doormiddel van een veilige uitweg.

Voldoende parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van parkeernormen. De theoretische parkeerbehoefte moet geheel op particulier terrein gefaciliteerd worden, omdat in het buitengebied in de openbare ruimte meestal geen ruimte beschikbaar is om te parkeren zonder de verkeersdoorstroming en/of de verkeersveiligheid in gevaar te brengen of de bermen te beschadigen. Bij het opstellen van een parkeerbalans moeten alle (ook de eventueel bestaande) functies op het terrein worden meegeteld.