Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Gemeente Veldhoven



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Gemeente Veldhoven

Rapportnummer:	211X00475.026719_1_5
Datum:	28 januari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer J. Yff
Projectteam BRO:	Michael Dworakowski, Wiebe Smid, Eveline Kramer, Joop Verhagen, Annemarie Schellekens
Concept:	juni 2007
Voorontwerp:	
Ontwerp:	augustus 2009
Vaststelling:	november 2009
Trefwoorden:	buitengebied, veldhoven
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

BRO Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **5**
1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 5
1.2 Doel van het bestemmingsplan 6
1.3 Opzet van het bestemmingsplan 7
1.3.1 Opstellen beleidsvisie 7
1.3.2 Juridische uitwerking 7
1.4 Begrenzing van het plangebied 7
1.5 Vigerende bestemmingsplannen 8

2. BELEIDSKADER **9**
2.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen 9
2.1.1 Rijksbeleid 9
2.1.2 Provinciaal beleid 11
2.1.3 Gemeentelijk beleid 19
2.2 Het sectorbeleid 22
2.2.1 Natuur- en landschap 22
2.2.2 Water 26
2.2.3 Cultuurhistorie 30
2.2.4 Landbouw 32
2.2.5 Milieu 32

3. ONDERZOEK RUIMTELIJK-ECONOMISCHE KWALITEIT **35**
3.1 Land- en tuinbouw 35
3.1.1 Kenschets van de agrarische op hoofdlijnen 35
3.1.2 Toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden 37
3.2 Recreatie en toerisme 38
3.3 Wonen 40
3.4 Niet-agrarische bedrijvigheid 40
3.5 Maatschappelijke functies 40
3.6 Verkeer en wegenstructuur 40
3.7 Leidingen en nutsvoorzieningen 41
3.8 Milieuaspecten 42

4. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR **45**
4.1 Inleiding 45
4.2 Landschap 45

4.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem 45
4.2.2 Het huidige landschap 47
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 50
4.4 Water(paragraaf) 57
4.5 Natuur 64

5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED 69
5.1 Inleiding 69
5.2 Welke mogelijkheden zijn er nog voor visievorming? 72
5.3 Landschap, natuur, abiotische en cultuurhistorie 77
5.3.1 Gebieden met actuele waarden 77
5.3.2 Natuurontwikkeling/ecologische verbindingszones 78
5.4 Landbouw 79
5.4.1 Ondergrens, methode en aanpak van bouwbloktoekenning 79
5.4.2 Vergroting bouwblok bestaande bedrijven 81
5.4.3 Nieuwvestiging / verplaatsing bestaande bedrijven 83
5.4.4 Omschakeling naar andere (intensievere) bedrijfsvorm 84
5.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen 86
5.4.6 Bedrijfswoning 87
5.5 VAB en NED beleid 88
5.5.1 Inleiding 88
5.5.2 Bebouwingsconcentraties 88
5.5.3 Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (VAB-beleid) 90
5.5.4 Paardenhouderijen 94
5.5.5 Nevenfuncties en verbrede landbouw 95
5.6 Niet-agrarische bedrijven 97
5.6.1 Bestaande bedrijven 97
5.6.2 Omschakeling niet-agrarische bedrijven 98
5.6.3 Verblijfsruimte tijdelijke medewerkers 99
5.7 Nieuwe landgoederen 100
5.8 Burgerwoningen 101
5.8.1 Bestaande woningen 101
5.8.2 Splitsing van voormalige boerderijen 102
5.8.3 Splitsing bedrijfswoning van bedrijfsgebouwen 102
5.8.4 Aan huis verbonden beroepen/bedrijf 103
5.8.5 Panden met cultuurhistorische waarden 104
5.9 Mantelzorg 104
5.10 Recreatie 105
5.10.1 Bestaande en nieuwe recreatiebedrijven / functies 105
5.10.2 Kleinschalig kamperen 106
5.11 Milieu 108

5.11.1 Externe veiligheid 108
5.11.2 Geluid 113
5.11.3 Luchtkwaliteit 114
5.11.4 Geurbeleid 114
5.11.5 Bodemkwaliteit 115
5.12 Overige aspecten 116
5.12.1 Energie en duurzaamheid 116
5.12.2 Afval 116
5.12.3 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen 116
5.13 Uitvoerbaarheid 116

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN 117
6.1 Algemene opzet 117
6.2 Toelichting op de verbeelding 119
6.3 Bestemmingen op verbeelding 120
6.4 Toelichting op de regels 122

BIJLAGEN
Bijlage 1: Projectbesluit ‘t Witven

1. INLEIDING

1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied

Volgens het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) herziet een gemeente tenminste eenmaal in de tien jaar het bestemmingsplan voor het buitengebied. De achtergrond van deze bepaling is onder meer dat het bestemmingsplan na tien jaar (of meer) meestal wel aan herziening toe is. In die tijd hebben zich veelal wijzigingen in het feitelijk ruimtegebruik voorgedaan alsook in het beleid, waardoor de uitvoering van het bestemmingsplan problemen gaat opleveren. Het adequaat inspelen op bouwaanvragen of andere verzoeken die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte wordt dan steeds moeilijker. De gemeente Veldhoven is toe aan de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied-1988 is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 februari 1990 en door Gedeputeerde Staten op 25 september 1990. Het Koninklijk Besluit tot gedeeltelijke goedkeuring dateert van 11 maart 1993. Nadien is het plan meerdere malen aangepast en is op de planherziening vooruitgelopen door toepassing van ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is het ruimtegebruik ten behoeve van onder meer woningbouw toegenomen, waardoor de omvang van het buitengebied is afgenomen. Overige veranderingen in het ruimtegebruik hebben zich in de afgelopen jaren vooral voorgedaan in de agrarische sector. Ook in de nabije toekomst zijn in deze sector ruimtelijk relevante ontwikkelingen te verwachten, die belangrijke gevolgen (kunnen) hebben, zoals bijvoorbeeld te nemen milieumaatregelen, de Reconstructiewet concentratiegebieden en de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Ook in andere sectoren doen zich belangrijke ontwikkelingen voor die om goede gemeentelijke planologische regelgeving vragen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van ecologische verbindingszones (EVZ's) en de begrenzing en invulling van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de veranderende visie op de waarden en functies van het buitengebied moet bovendien benadrukt worden, dat deze vooral het afgelopen decennium in een stroomversnelling is gekomen. Het rijks- en provinciaal beleid is ingrijpend gewijzigd en aangescherpt. In dit verband wordt gewezen op het verschijnen van de Nota Ruimte, de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant en het Reconstructieplan 'Boven Dommel'.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

De gemeente Veldhoven legt in het Bestemmingsplan Buitengebied vast wat de best passende bestemming van de grond is, met de daarbij behorende planregels omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen. Hiermee wordt aan de gebruiker van de grond de waarborg gegeven dat het gebruik kan worden voortgezet en niet wordt doorkruist door niet passende, ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Anders gezegd is de centrale doelstelling van het bestemmingsplan altijd geweest 'een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het plangebied'.

Met reguleren alleen wordt echter geen duurzame structuur bereikt, noch behouden. Dit blijkt wel uit het feit dat in de afgelopen jaren ondanks planologische bescherming veel waarden in het buitengebied verloren zijn gegaan onder een toenemende druk van de zogenaamde dynamische functies, zoals stads- en dorpsuitbreiding, verkeer, landbouw en intensieve recreatie. De oude generatie bestemmingsplannen was sterk conserverend. Dat wil zeggen dat deze gericht waren op het vastleggen van de bestaande situatie. Ontwikkelingen konden niet worden gestuurd, alleen tegengehouden.

Het betreft hier een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Het is gebleken dat het vigerende beleid heeft gewerkt en dat zal worden gecontinueerd in dit bestemmingsplan aangevuld met de nieuwe ontwikkelingen op beleidsniveau (structuurvisie, ruimtelijke casco en gebiedsvisie BIO). In dit bestemmingsplan is het vigerend beleid aangevuld met nieuw beleid welke tot veranderingen heeft geleid. Ontwikkelingen zijn dan ook niet rechtstreeks toegestaan middels dit bestemmingsplan.

Er kan nu meer worden gedaan dan alleen het reguleren van het ruimtegebruik. De nieuwe generatie bestemmingsplannen kan ook ontwikkelingsgericht zijn. In het bestemmingsplan moeten niet alleen de bestaande waarden en individuele en algemene belangen worden beschermd, maar moet ook het kader voor gewenste ontwikkelingen worden geboden. Dat betekent dat er een beleidsvisie voor het buitengebied geformuleerd moet worden waarin de gemeente aangeeft welke ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied zij voor ogen heeft. Het kader wordt hierbij gevormd door de beleidsdoelen van de hogere overheden, welke op gemeentelijk niveau geconcretiseerd moet worden.

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de beleidsvisie en het juridische gedeelte. De beleidsvisie vormt de motivering van het plan op basis van onderzoek van de bestaande situatie en mogelijke en gewenste ontwikkelingen. In het juridisch deel van het plan (de planregels) worden de functies en waarden in het buitengebied veiliggesteld (het bieden van rechtszekerheid) en wordt het juridisch kader gegeven voor de verwezenlijking van de beleidsvisie. De eerste stap op weg naar het nieuwe bestemmingsplan bestaat dus uit het opstellen van de beleidsvisie.

1.3.1 Opstellen beleidsvisie

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijk-economische kwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 4 zijn de kenmerken en kwaliteiten van de ruimtelijke structuur beschreven. De randvoorwaarden die vanuit de verschillende (sector)beleidsvelden aan het plangebied worden gesteld, het beleidskader, worden in hoofdstuk 2 behandeld. De gemaakte beleidskeuzes voor het buitengebied (integrale visie) worden in hoofdstuk 5 beschreven.

1.3.2 Juridische uitwerking

In deze stap worden de beleidskeuzen, waarden en functies vertaald in een juridische regeling. De juridische toelichting, planregels en verbeeldingen worden in deze stap opgesteld.

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het grootste deel van het buitengebied van de gemeente. Het plangebied is gelegen ten westen en ten zuiden van de kern Veldhoven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben er grenscorrecties plaatsgevonden, met name door (voorgenomen) stedelijke uitbreidingen, te weten: Meerhoven, de Noordelijke Randzone, Habraken, Veldhoven-West en de Zilverackers. Voor deze gebieden zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Voor delen van het plangebied Zilverackers zijn reeds plannen gemaakt voor woningbouw of bedrijventerrein. In de structuurvisie wordt een visie gegeven op de ontwikkeling van het gebied. Voor het gebied Hoogeind/Heikantsebaan zal een bestemmingsplan opgesteld worden. Om die reden zijn deze gebieden niet meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied omvat de plangebieden van de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Goedgekeurd G.S.
Buitengebied 1988	13-2-1990	25-9-1990
Buitengebied 1988, hervestiging Gilde St. Jan Baptist te Oerle	25-4-2006	18-8-2006
Buitengebied 1988, herziening agrarische bouwblokken	14-2-1995	27-9-1995
Buitengebied 1988, herziening bouwblok Molenvelden	14-3-2000	27-4-2000
Buitengebied 1988, herziening bouwperceel Grote Aard	8-9-1998	23-3-1999
Buitengebied 1988, herziening De Combinatie Locht 133	18-11-2003	11-3-2004
Buitengebied 1988, herziening Gagelgoorsedijk 11	14-3-2000	13-6-2000
Buitengebied 1988, herziening Gagelgoorsedijk 15	12-2-1996	30-5-1996
Buitengebied 1988, herziening Grote Aard 15	13-5-2003	24-7-2003
Buitengebied 1988, herziening Hoogeloonsedijk 34	30-9-2003	15-12-2003
Buitengebied 1988, herziening Toterfout 13	14-7-1998	8-10-1998
Buitengebied 1988, herziening uitbreiding kampeterrein aan de Banstraat	11-2-2003	8-5-2003
Buitengebied 1988, herziening woningbouw Zittard/Rijt		
Buitengebied 1988, herziening Zittard 41-43	10-9-1996	4-4-1997
Buitengebied 1988, partiele herziening Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht	16-7-1999	12-10-1999
Buitengebied 1988, wijziging I (Weijerseweg 2)		2-5-1994
Buitengebied 1988, wijziging II (Toterfout 26)		13-6-2000
Buitengebied, herziening Gagelgoorsedijk 4	9-5-1995	25-7-1995
Buitengebied, herziening Koningshof	5-7-1994	6-9-1994
Buitengebied, herziening Turfweg 20	10-9-1996	8-4-1997
Betonfabriek/staalbouwbedrijf aan de Locht	9-6-1991	18-10-1991
Golfbaan Gendersteyn	6-10-1992	25-3-1993
Recreatiecentrum 't Witven	28-6-1988	19-1-1989

Projectbesluiten binnen plangebied

Naam projectbesluit	Vastgesteld door B&W
Gildeterrein St. Jan Baptist	
Volmolenweg 9	29-10-2008

2. BELEIDSKADER

2.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de hogere overheden is met name verwoord in de Nota Ruimte en de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Het beleid van de hogere overheden dient te worden uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Waar mogelijk zal worden aangegeven wat de relatie is met het bestemmingsplan.

2.1.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoelstelling om op een efficiënte en duurzame wijze zowel in kwantitatieve, als ook in kwalitatieve zin ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- Borging van de veiligheid (met name gericht op water en externe veiligheid).

Het beleid is gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, maar wel met ruimte voor elke gemeente om te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei zowel op het gebied van wonen als werken. Dit geldt ook voor het landelijke gebied en voor de nationale landschappen. Voorkomen moet worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Wettelijke basiskwaliteitsregels ten aanzien van water, natuur en externe veiligheid kunnen hieraan echter aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen. Optimale benutting van bestaand bebouwd gebied blijft van groot belang. Herstructurering, revitalisering en transformatie verdient de voorkeur boven nieuwe uitleglocaties.

Water en groene ruimte
Voor het water en de groene ruimte in Nederland geldt als uitgangspunt behouden en waar mogelijk versterken. Om het beschermingsniveau tegen overstromingsgevaar duurzaam te kunnen blijven garanderen is meer ruimte nodig voor de grote rivieren en de kustverdediging. Gebieden die mogelijk nodig zijn voor waterberging of voor versterking van waterkeringen worden gedurende een periode van 10 jaar gevrijwaard van ontwikkelingen die een inrichting ten bate van bescherming tegen overstromingen kunnen bemoeilijken. Waar mogelijk dient ruimte voor water ook

te worden gevonden door combinatie van waterbeheer met andere functies (meervoudig ruimtegebruik).

In de belangrijkste natuurgebieden in Nederland, de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en habitatrichtlijngebieden en de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, is een 'nee, tenzij-regime' van toepassing met de verplichting tot instandhouding van wezenlijke kenmerken en waarden. Bij onvermijdelijke ingrepen moeten negatieve effecten worden gecompenseerd. In de nationale landschappen is een 'ja, mits-regime' van toepassing. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De nationale landschappen moeten zich sociaal-economische voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied behouden blijven of worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. De toegankelijkheid van de groene ruimte moet worden verbeterd en vergroot.

Land- en tuinbouwsector
Voor de land- en tuinbouwsector zet het rijk in op een duurzame ontwikkeling en een vitaal platteland. Vanuit het oogpunt van economie, milieu, landschappelijke kwaliteit en infrastructuur wordt gestreefd naar bundeling van niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en (eventueel) daaraan gerelateerde bedrijvigheid in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Naast deze LOG's legt het rijk zijn prioriteit bij goed functionerende greenports, concentratiegebieden van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid.

Recreatiewoningen
In het buitengebied worden de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen gelijk gesteld aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van reguliere woningen in het buitengebied, uitgezonderd complexen van recreatiewoningen waar recreatief gebruik door middel van bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Dit brengt ook de mogelijkheid met zich mee om in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie, mits aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw is voldaan. Dit plan maakt de realisatie van recreatiewoningen niet direct mogelijk, met uitzondering van 't Witven. Hier worden recreatiewoningen mogelijk gemaakt via een projectbesluit.

Archeologie
Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Dit heeft tot

gevolg dat archeologische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hoe moet worden omgegaan met archeologische aspecten/vondsten is vastgelegd in de Wet archeologie en de Monumentenwet. In dit plan worden gebieden met een hoge/middelhoge verwachtingswaarde via een dubbelbestemming vastgelegd.

2.1.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie
De provincie Noord Brabant kiest in de interim structuurvisie (juli 2008) voor een lagenbenadering om tot een zorgvuldig ruimtegebruik te komen. Een lagenbenadering houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en belang van zuinig ruimtegebruik.

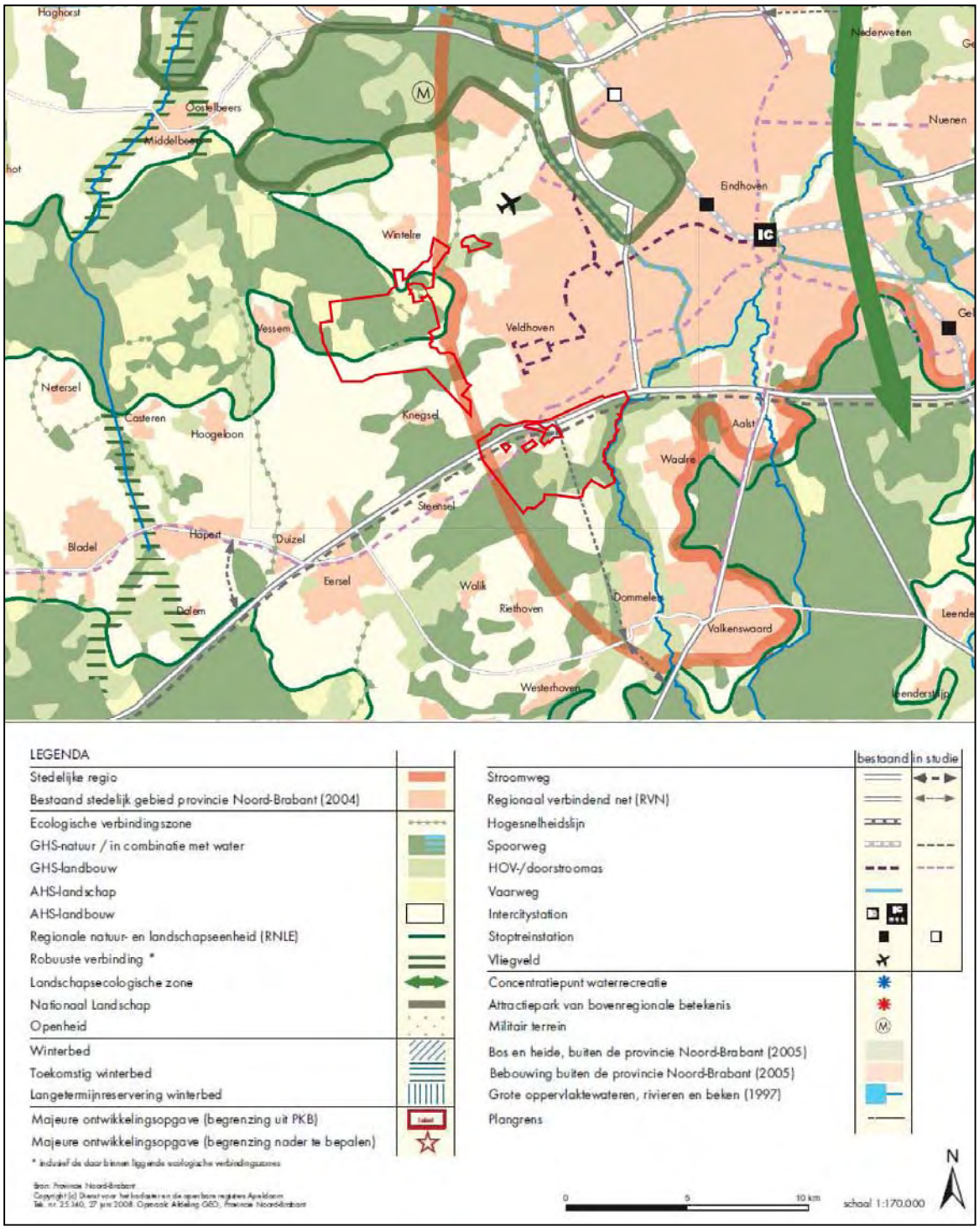
Om de drie hoofdfuncties van het landelijk gebied in Noord Brabant -landbouw, natuur en recreatie- en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen, heeft de Provincie het buitengebied gezoneerd. Hiervoor wordt de groene hoofdstructuur (GHS) die is ingevoerd in het 'Streekplan Noord-Brabant' uit 1992 en in 2002 is gehandhaafd, zij het met enkele aanpassingen. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, grondgebonden landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer. De landbouw blijft de boventoon voeren in de agrarische hoofdstructuur (AHS). De provincie wil toe naar een duurzame, veelzijdige en economische rendabele landbouw. Zowel de GHS als de AHS is onderverdeeld in een aantal subzones. Naast de GHS en de AHS en hun subzones zijn in het buitengebied een aantal water- en bodemhuishoudkundige, landschappelijke en milieuzones te onderscheiden, waarin specifieke eisen worden gesteld aan bebouwing en grondgebruik. Het beekdal van de Dommel/ Keersop en de Run is in de Interimstructuurvisie als natte natuurparel in de GHS opgenomen.

Naast de GHS en de AHS en hun subzones zijn in het buitengebied een aantal water- en bodemhuishoudkundige, landschappelijke en milieuzones te onderscheiden, waarin specifieke eisen worden gesteld aan bebouwing en grondgebruik.

Op de kaart in de figuur op de volgende pagina is de ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven voor het plangebied en directe omgeving, zoals opgenomen in de interimstructuurvisie. Op de kaart is af te lezen dat de gemeente Veldhoven deels is gelegen in de zone waar een majeure ontwikkelingsopgave is gelegen. Velhoven is dus een overgangsgebied, alwaar het landelijk gebied onder druk staat van stedelijke ontwikkeling.

Voor zover het plangebied is gelegen ten noorden van de rijksweg A67, voert de AHS-landbouw de boventoon, ten zuiden van de rijksweg is wordt de boventoon gevoerd door de GHS-natuur, met name gelegen in het Dommeldal.

Het provinciale beleid, zoals weergeven op de interimstructuurvisie kaart is direct vertaald in dit bestemmingsplan.



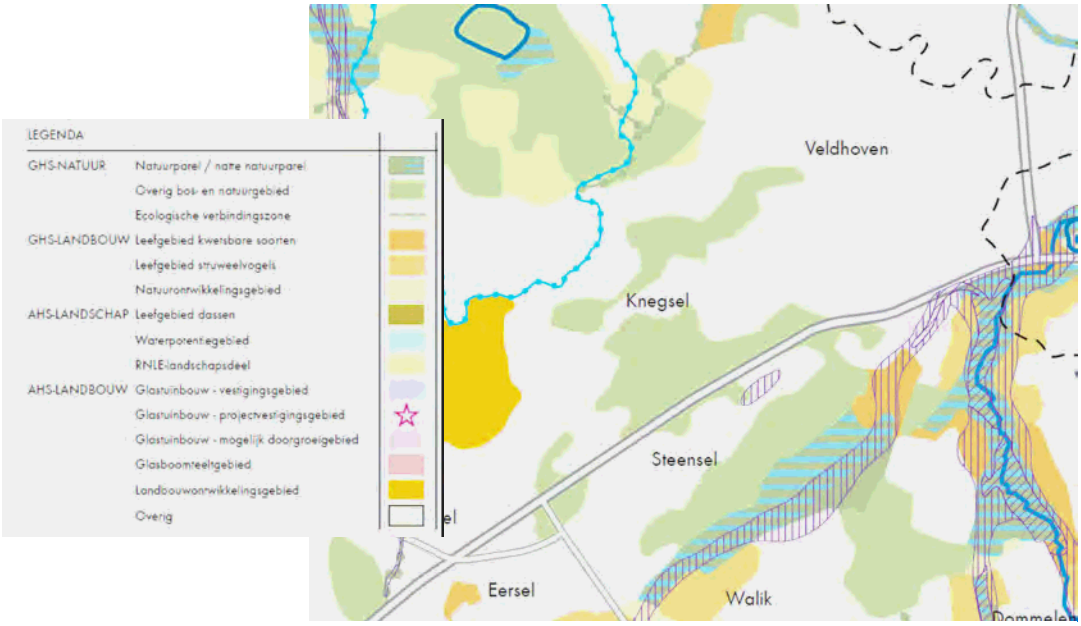
Kaart ruimtelijke hoofdstructuur, Interimstructuurvisie

Paraplunota Brabant In Ontwikkeling

In de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant is het provinciale beleid opgenomen. Sinds de invoering van de Wro is het echter ook verplicht om aan te geven hoe men het beleid (de voorgenomen ontwikkelingen) wil verwezenlijken, in de zogenaamde uitvoeringsparagraaf. Dit heeft de provincie Noord-Brabant opgenomen in de Paraplunota. In de Paraplunota zijn tevens bestaande provinciale plannen opgenomen, zoals de uitwerkingsplannen en reconstructieplannen, maar bijvoorbeeld ook de beleidsnotitie Buitengebied In Ontwikkeling (BIO).

In het navolgende worden de relevante plannen die ondertussen onderdeel zijn van de Paraplunota apart behandelt. Tevens zijn hierbij (thematische) kaarten bijgevoegd om een duidelijk beeld te scheppen van het provinciale beleid. Hieronder is tevens een meer globale kaart weergegeven, afkomstig uit de Paraplunota.

De omgevingswaarden uit de Paraplunota zijn vertaald in dit bestemmingsplan.



Uitsnede Paraplunota Provincie Noord-Brabant

Ontwerp Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft een ontwerp versie van de 'Verordening Ruimte, fase 1' opgesteld. Deze zal naar verwachting eind 2009 worden vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond.

De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten.
De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan de verordening.

De verordening bestaat uit een vertaling van de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

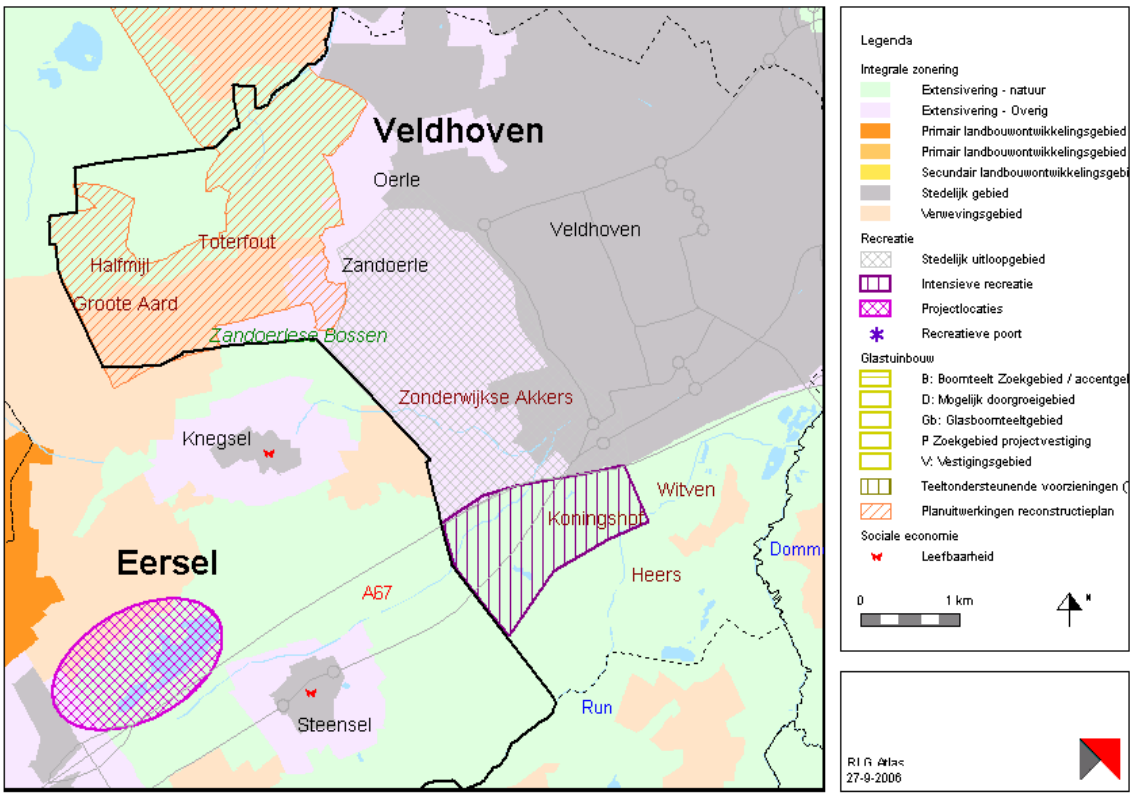
1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In fase 1 van de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

De interim structuurvisie wordt in de toekomst vervangen door de structuurvisie. De Paraplunota wordt vervangen door de verordening. De vaststelling van fase 2 van de verordening is gelijk met de structuurvisie, in de zomer van 2010.

Reconstructieplan 'Boven-Dommel'
In het kader van de 'revitalisering van het landelijk gebied' zijn op de zandgronden van Noord Brabant reconstructieplannen opgesteld. Reconstructieplannen kennen een doorwerking naar het gemeentelijke beleid. In het reconstructieplan 'Boven-Dommel' is het buitengebied gezoneerd. Uitgangspunt hierbij is dat de ligging van de intensieve veehouderij meer wordt afgestemd op de natuurlijke randvoorwaarden en op andere functies.



Integrale zonering

Zoals te zien is in bovenstaande figuur, is de gemeente Veldhoven in een aantal verschillende zones verdeeld. Hieronder wordt kort beschreven wat de zonering inhoudt.

De integrale zonering voor de intensieve veehouderij is een verplicht onderdeel van het reconstructieplan (Reconstructiewet, artikel 11). De Reconstructiewet bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze gebiedsindeling wordt de integrale zonering genoemd.

Het grondgebied van Veldhoven is verdeeld in 3 zones, namelijk:
- Extensiveringsgebied natuur;
- Extensiveringsgebied overig;
- Verwevingsgebied;

Een extensiveringsgebied is een gebied waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in elk geval intensieve veehouderij uitgesloten is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt, met uitzondering van de Welzijns- en Gezondheidswet. Het extensiveringsgebied is onderverdeeld in primaat natuur en overige, waarbij de functie wonen de boventoon voert.

Het verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op verweving van functies landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Buitengebied in Ontwikkeling
Het platteland verandert. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, terwijl de bedrijven die overblijven steeds groter worden. Tevens ontwikkelen er zich nieuwe functies bij in de vrijkomende stallen en bedrijven. Een herinvulling van het platteland wordt gezien als goed voor de leefbaarheid, maar een ongecontroleerde verandering kan zorgen voor een verrommeling van de bebouwingsconcentraties en de kernrandzones.

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is in de provincie Noord Brabant concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". In het reconstructieproces bleek namelijk behoefte te bestaan aan verruimde mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten voor het behoud van de economische vitaliteit (en levendigheid) van het platteland en het voorkomen van verloedering; belangrijke pijlers voor de leefbaarheid van kleine kernen en het landelijke gebied in Nederland.

Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. In de nota Buitengebied in ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in vier aspecten, namelijk:
- bebouwingsconcentraties;
- voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied;
- paardenhouderijen;
- nevenfuncties en verbrede landbouw.

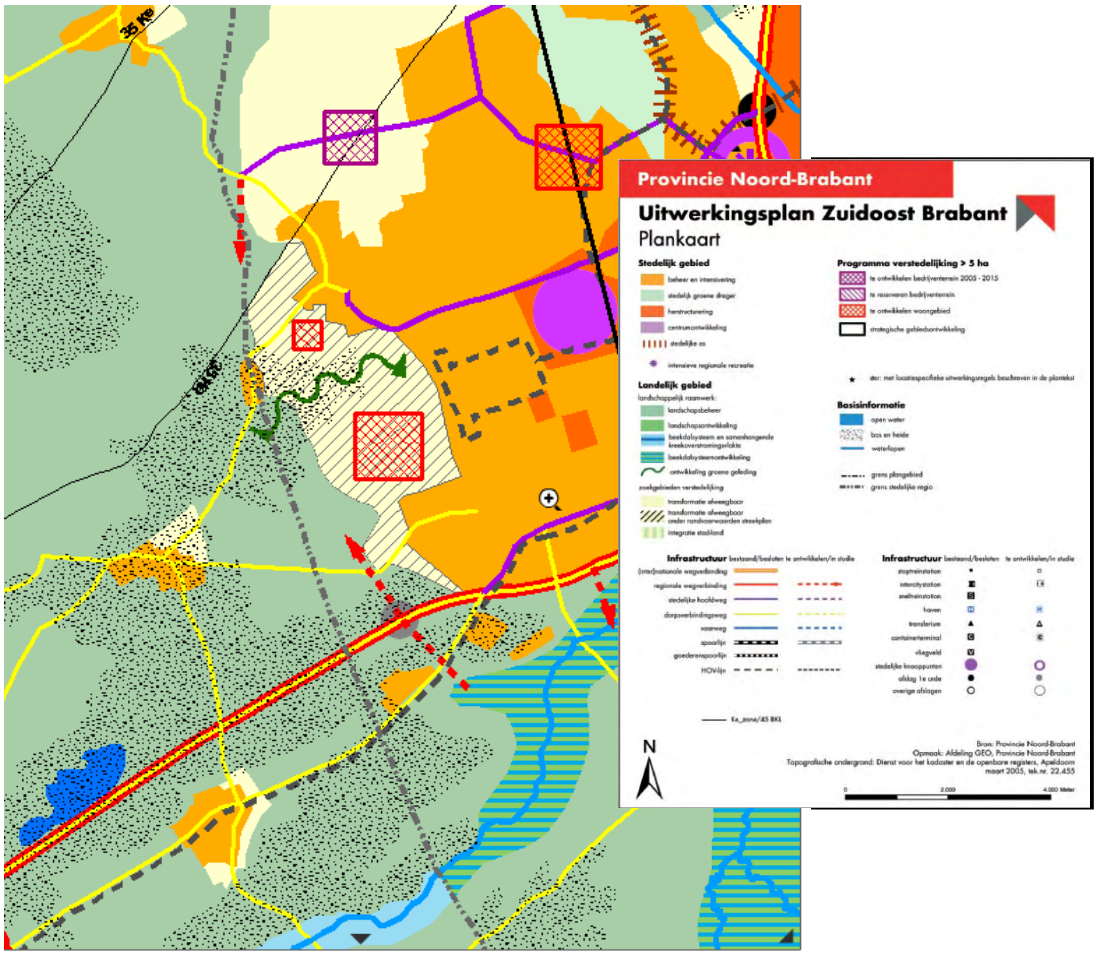
Concreet krijgt dit vorm door de mogelijkheden om nieuwe economie in vrijkomende agrarische bebouwing te versterken. Daarbij dient wel in acht genomen te worden dat functies in het landelijk gebied duurzaam beheerd en behouden moeten blijven maar datzelfde geldt voor gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). De leidende principes van de interim structuurvisie van de provincie Noord-Brabant blijven dan ook onverkort van toepassing waar het gaat om de lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik en de zonering van het buitengebied. Van gemeenten wordt daarom gevraagd om in te spelen op de mogelijkheden van nieuwe activiteiten in onder meer voormalige agrarische bedrijfgebouwen.

In dit bestemmingsplan Buitengebied worden een aantal recreatieve en maatschappelijke functies, zoals camping Buiten Jan en het congrescentrum Koningshof, bestemd.

Uitwerkingsplan/ Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant
Het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de afzonderlijke gemeenten opgesteld en met belangenorganisaties besproken. Het betreft een uitwerking van het Streekplan 'Brabant in Balans' (voorloper van de Interimstructuurvisie).

Kenmerkend voor Zuidoost-Brabant zijn de dekzandruggen en dekzandwelvingen, de beekdalen en de peelrandbreuk. Deze zorgen in de gemeente Veldhoven en omgeving voor een hoofdzakelijk noord-zuid gerichte landschappelijke structuur. Op economisch gebied vormt de regio de economische brainport van Nederland.

Deze elementen vormen de basis van het landschappelijk raamwerk in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). Zie hiervoor het kaartbeeld in de figuur op de volgende pagina. Daarnaast zijn de infrastructuur en het landgebruik geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij de ruimtevraag voor woningbouw en bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden. De verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden dienen in deze regio te worden versterkt. Ook zullen de noord-zuid gerichte landschappelijke structuren in de regio verder worden versterkt, of ontwikkeld. Daarbij is gezocht naar een sterke samenhang met de grote economische ambities in Zuidoost Brabant.



Uitsnede uitwerkingsplankaart

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Veldhoven
De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdopzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.

Het buitengebied van Veldhoven is onder te verdelen in twee delen: het beekdallandschap en het kempenlandschap. Het zuidelijke deel van het buitengebied wordt gedomineerd door een kleinschalig beekdallandschap. Binnen dit gebied zijn enkele waardevolle natuurgebieden gelegen die nationale en/of provinciale bescherming genieten.

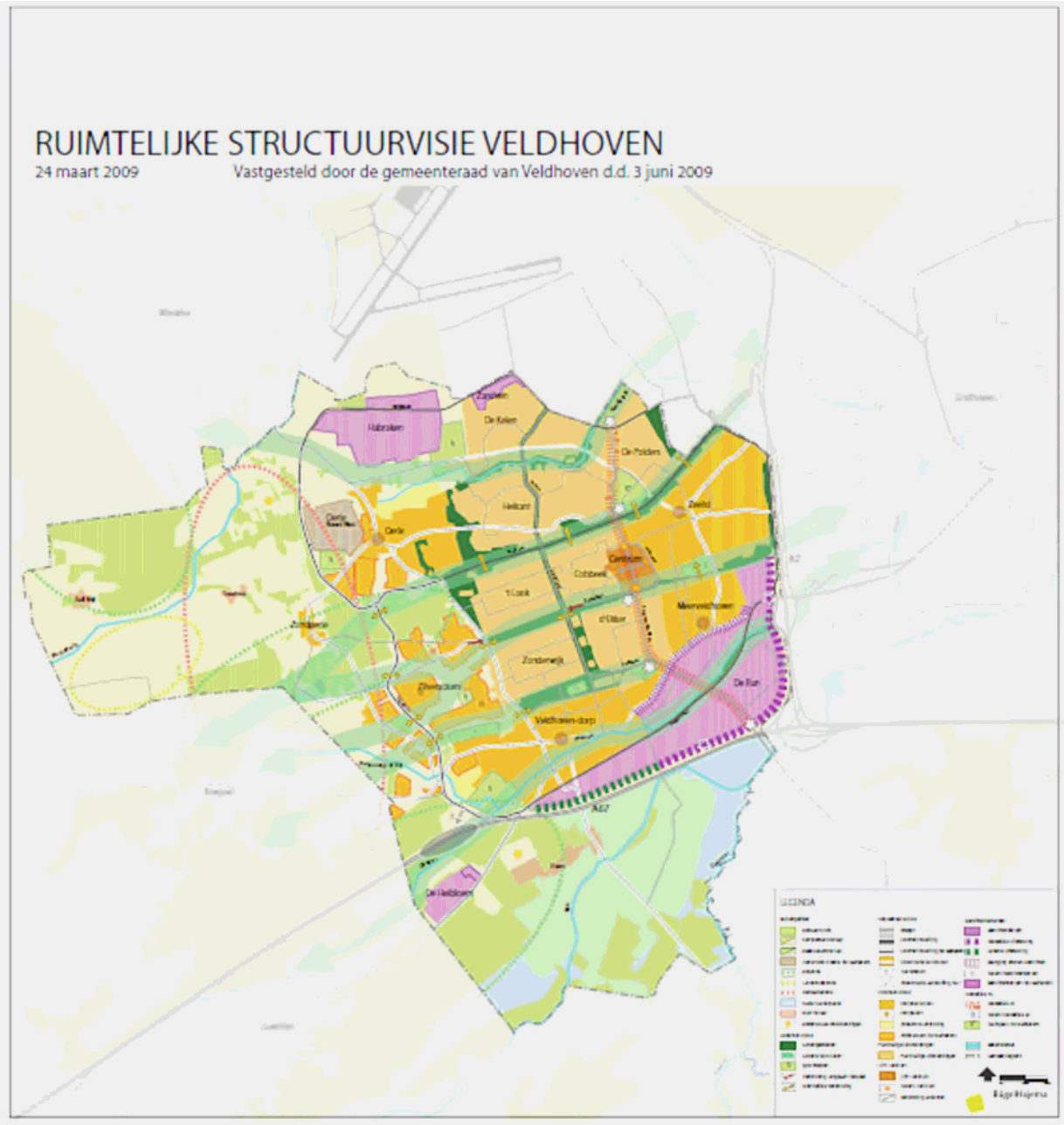
Het westelijke en het zuidwestelijke deel van het buitengebied is het kempenlandschap dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling tussen bossen en meer open gebieden. Een deel is in gebruik door agrariërs, er zijn echter ook (een aantal) recreatieve functies in dit gedeelte van het buitengebied gelegen.

Het zuidelijke gedeelte van het buitengebied (het beekdallandschap) wordt in de toekomst verder ontwikkeld als natuurgebied, in het kader van de EHS. Recreatie, natuur, water en landschap staan voorop bij de ontwikkeling van het buitengebied. De ontwikkelingen in het buitengebied mogen het bestaande landschap niet op onaanvaardbare wijze aantasten, dit betekent dat bestaande structuren in plannen moeten worden ingebed in versterkt. Tevens mogen zij geen onevenredig negatieve effecten hebben op de directe omgeving.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:
- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de EHS, de ecologische verbindingszones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

Op de volgende pagina is de structuurvisiekaart weergegeven.

Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012
De gemeente Veldhoven heeft in de Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012 het gemeentelijke handhavingsbeleid vastgelegd. Hier heeft de gemeente voor gekozen omdat voor een adequate uitvoering van handhaving een structurele aanpak noodzakelijk is. Bij het opstellen van de nota is aansluiting gezocht bij de Methode van Programmatisch Handhaven van het Expertisecentrum Rechtshandhaving van het ministerie van Justitie, omdat deze methode in de praktijk goed blijkt te functioneren.



Kaart Ruimtelijke Structuurvisie gemeente Veldhoven

In de nota is de visie van de gemeente Veldhoven weergegeven ten aanzien van handhaving en is aangegeven welke aspecten de grootste prioriteit hebben. Deze visie is vervolgens vertaald in enkele doelstellingen. Vervolgens wordt het uitgezette beleid elk jaar verwerkt tot een concreet handhavingsplan: het uitvoeringsprogramma.

In het uitvoeringsprogramma komen in ieder geval de onderstaande punten aan bod:
- het opstellen van prestatie-indicatoren, handhavingsniveaus en productienormen voor de verschillende handhavingsthema's;
- de vertaling daarvan naar de benodigde capaciteitsinzet, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- de wijze van monitoring van inspanningen en effecten en het systeem van rapporteren;
- de actiepunten op het vlak van communicatie en informatie;
- een financiële paragraaf.

2.2 Het sectorbeleid

2.2.1 Natuur- en landschap

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.
Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:
- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. In het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig. Als er n.a.v. Projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Een uitgebreide tekst van het Natura 2000-gebied is opgenomen in paragraaf 4.5 Natuur.

In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soorten. Dit europees beleid heeft haar weerslag gekregen in *de Flora- en faunawet*. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Er zijn inmiddels meerdere gedragscodes van kracht waaronder die voor de bouw- en ontwikkelsector.



Gedeelte van het Natura 2000 gebied welke in het plangebied is gelegen

Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw
De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur - Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (2000) vervangt het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van aanpak Biodiversiteit.
In de nota wordt het natuur- en landschapsbeleid voor de komende 10 jaar uiteengezet in een strategisch deel en een beleidsdeel. Vanuit de drie motieven beleefbaarheid, diversiteit en bruikbaarheid komt men tot de volgende hoofddoelstelling: Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving.

Op grond van een evaluatie van het natuur- en landschapsbeleid in de afgelopen periode komt men voor de komende 10 jaar tot de volgende beleidsdoelen:
- de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met kracht voortzetten en op onderdelen versterken (o.a. sterker inzetten op de natte onderdelen)
- versterking van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en voortzetten en verder uitbouwen van het beleid m.b.t. groen om de stad (inzet op meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak)
- stevige inzet op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel internationaal als nationaal

In vijf programma's worden de strategische doelen vertaald naar inhoudelijke ambities:
1. Nederland internationaal-natuurlijk
2. Nederland groot(s)-natuurlijk
3. Nederland nat-natuurlijk
4. Nederland landelijk-natuurlijk
5. Nederland stedelijk-natuurlijk

Het grondgebied van de gemeente Veldhoven valt, gezien de ligging in een stedelijke regio, in het laatstgenoemde programma. Het programma Stedelijk Natuurlijk gaat in op behoud en ontwikkeling van groen in en om de stedelijke regio's. Op de grens van stadsregio en plattelandregio is het zorgvuldig omgaan met de groene ruimte(n) van groot belang. In dit bestemmingsplan worden de bestaande landelijke waarden beschermd.

Landschapsbeleidsplan Veldhoven
Het Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998) beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van 20 jaar (tot 2018). Het doel van het landschapsbeleidsplan is om te komen tot een waardebepaling van het huidige landschap, waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de beleefbaarheid van het landschap voor de inwoners van Veldhoven worden vergroot.

Concreet betekent dit het aanpakken van de volgende hoofdzaken:
- verbeteren beheer en uitbreiden samenhang kleine landschapselementen;
- verbeteren en verduidelijken recreatieve structuur;
- bestrijden verdroging;
- actief aanleggen natte en droge ecologische verbindingszones;
- vastleggen functies natuur en landbouw in kerngebieden en verweven van functies buiten de kerngebieden;
- geven van positieve stimulans voor gewenst particulier initiatief;
- actief betrekken van bewoners en gebruikers bij toekomstige ontwikkelingen.

Om tot een uitvoerbaar en actiegericht plan te komen is ervoor gekozen om, na een analyse en een beknopte visie, het daadwerkelijke plan te formuleren in de vorm van projecten. De projecten zijn gericht op alle schaalniveaus, op elke functie en op bijna elke gebruiker.

Groenbeleidsplan
De gemeente Veldhoven zal eind 2009 een groenbeleidsplan vaststellen. De inhoud van dit groenbeleidsplan bestaat uit de strategische visie, de groenstructuur en het groenbeleid.

De strategische visie omschrijft de uitgangspunten en doelstellingen voor het groen in de gemeente Veldhoven. De thema's ruimtelijke beleving en kwaliteit, functionaliteit, karakteren biodiversiteit, beheer, bomen en luchtkwaliteit komen daarbij aan bod. De strategische visie geeft de hoofdlijnen aan voor de groenstructuur en het groenbeleid.

In de groenstructuur worden de belangrijkste groene structuren voor het stedelijk gebied en de woonwijken vastgelegd en omschreven. Hierdoor krijgen deze een beschermde status en wordt een duurzame ontwikkeling van deze structuren gewaarborgd. Het groen en de bomen krijgen zo de mogelijkheid uit te groeien tot beeldbepalende en mogelijk monumentale status. Daarnaast kan vanuit de groenstructuur ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen. De groenobjecten die niet als duurzame groenstructuren worden aangemerkt, zijn vaak wel van belang voor de openbare ruimte maar kunnen op een flexibelere manier worden ingericht en beheerd.

Aan de hand van beleidsthema´s wordt de inhoudelijke koers van het groenbeleid bepaald, in relatie met de groenstructuur. Beheer en onderhoud is hiervan een onderdeel. In dit beleidsthema worden de uitgangspunten voor het groenbeheer beschreven en wordt de keuze voor een zonering en begroting vastgelegd.

2.2.2 Water

De waterhuishoudingsplannen van Rijk, provincie en waterschap betreffen het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van grond- en oppervlaktewater. Het buitengebied van de gemeente Veldhoven is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Dit waterschap is uitvoerend kwantiteits- en kwaliteitsbeheerder voor water in het plangebied.

Vierde Nota waterhuishouding
In 1998 is de Vierde Nota waterhuishouding vastgesteld. Daarin wordt ten opzichte van het traditionele waterbeheer op sommige vlakken een nieuwe koers ingeslagen. Hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". De nota is gebaseerd op de watersysteembenadering. Die benadering vraagt in het beheer om een integrale aanpak. Met name de nadruk op de veerkracht van de watersystemen is nieuw. Het beleid is gericht op herstel en behoud van veerkrachtige watersystemen. De aanpak om het beleid uit te voeren, is een gebiedsgerichte met veel aandacht voor lokale inbreng.

Nationaal Bestuursakkoord Water
Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Europese Kaderrichtlijn Water
Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per

stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Deze termijn kan met twee keer 6 jaar verlengd worden. Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen per stroomgebied gereed zijn.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP)
Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Grondwaterbeleid Provincie Noord-Brabant

Krachtens de Waterwet is de provincie Noord-Brabant bevoegd gezag voor grondwateronttrekkingen van waterleidingbedrijven, industrie (boven de 150.000 m³ per jaar) en energieopslagsystemen.

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven bevindt zich het grondwaterbeschermingsgebied dat is gelegen rondom de waterwinlocatie Vessem. Grondwaterwinningen zijn op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) beschermd. Op de kaarten behorende bij de PMV zijn rondom een waterwinlocatie zogenaamde waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaarzone) en boringsvrije zones (100-jaarszone) gelegen.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kan voor inrichtingen[1] de Wet Milieubeheer van toepassing zijn. Het initiatief valt niet onder de noemer inrichtingen, vandaar dat de PMV van toepassing is. In dit geval is paragraaf 3.2, 'Gedragingen buiten inrichtingen' van de PMV van belang. Hierin worden een aantal activiteiten genoemd die niet zijn toegestaan binnen een grondwaterbeschermingsgebied, zoals:

- schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen;

[1] In de Wet Milieubeheer wordt een inrichting omschreven als: 'elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'

- dierlijke of andere meststoffen op of in de bodem te brengen;
- constructies van welke aard dan ook leidingen en installaties daaronder begrepen tot stand te brengen, te hebben of te gebruiken met het doel het vervoeren, bergen, opslaan, overslaan, storten of verzinken van schadelijke stoffen door, op of in de bodem mogelijk te maken;
- begraafplaatsen als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of terreinen voor de uitstrooiing van as als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de lijkbezorging of dierenbegraafplaatsen op te richten;
- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 2 meter onder het maaiveld;
- de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten; Onder deze werken worden in elk geval verstaan ontgrondingen, bodemstabiliseringswerken, grond en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen.

Waterschap De Dommel: Tweede Waterbeheerplan (WBPII)
In van het waterschap is met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:
- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Ontwerp-Waterplan 2010-2015 waterschap De Dommel
Op dit moment liggen de Ontwerp- Waterplan van zowel het waterschap als de provincie ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het gaat hierbij om waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van zowel grond- als oppervlaktewater. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand. In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:
- Droge voeten; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en

een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- Voldoende water; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- Natuurlijk water; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- Schoon water; hierbij wordt doorgegaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- Schone waterbodems; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- Mooi water; gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura-2000 gebieden.

Notitie 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk' waterschap De Dommel
Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap De Dommel de Notitie 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'. Hierin wordt aandacht besteed aan de kwantitatieve aspecten van hydrologisch neutraal bouwen.

In de notitie wordt een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" gegeven. Bovendien geeft dit document (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast bij het beoordelen van ruimtelijke plannen (watertoets).

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter nog is om te spreken van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen', omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005
Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende oppervlaktewater is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan vermeld in de Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005'

Deze Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van water. De verboden in de Keur zijn onder andere (niet limitatief):

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van vier meter breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. leggerwateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 meter langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden etc. waardoor de kade minder stevig wordt.

De verplichtingen in de Keur zijn onder andere:

- Wie onderhoudsplichtig is.
- Het regelmatig schoonmaken van de waterlopen.
- Bij beweiding plaatsen van een afrastering.
- Het ontvangen van specie en maaisel uit de waterlopen nadat deze zijn schoongemaakt.

Afwijken van de verboden en verplichtingen is alleen mogelijk met een ontheffing van het waterschap.

2.2.3 Cultuurhistorie

Op Rijksniveau is de Nota Belvedère (1999) het richtinggevende beleidsstuk waar het gaat over de relatie cultuurhistorie- ruimtelijke ordening. In de nota wordt gesteld dat cultuurhistorie veel meer dan tot nu het geval was, inspiratie en basis voor de ruimtelijke inrichting kan en moet zijn. Zo worden cultuurhistorische waarden beschermd, maar vooral ook beter zichtbaar en beleefbaar. De ruimtelijke ordening krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls, zowel in het stedelijk gebied als op het platteland. In de nota worden algemene aanbevelingen gedaan voor het inpassen van cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid en daarnaast zijn gebieden geselecteerd die bijzondere kwaliteit hebben.

Het Dommeldal is in de nota Belvedère aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied bestaat uit het dal van de Dommel met zijbeken en omliggende

gebieden die er historisch mee samenhangen. Het strekt zich uit van de meest waardevolle bovenlopen van de Dommel ten zuiden van Eindhoven tot aan de benedenloop bij 's-Hertogenbosch. Het landschap van het beekdal wordt gekenmerkt door een sterke kleinschalige afwisseling tussen (broek)bosjes en open graslanden en door de oorspronkelijke onregelmatige verkaveling en sterk meanderende beek. De randen van het dal zijn vaak besloten door bos of bebouwing.

Als fysieke dragers in dit gebied worden onder anderen genoemd:
- de archeologische resten vanaf de steentijd tot de Late Middeleeuwen langs en in het Dommeldal,
- de essen als belangrijke conserverende factor met mogelijk resten vanaf het Mesolithicum,[1]
- de kenmerken van het kampontginningen- en esdorpenlandschap met een landschappelijke samenhang tussen de beekdalgebieden, de broekgebieden, de kampen, hoeven, essen en esdorpen, de heideontginningen en de heiderestanten

De provincie Noord-Brabant heeft de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant' opgesteld. Op deze kaart worden alle archeologische en cultuurhistorische waardevolle elementen in beeld gebracht die voor bescherming in aanmerking komen. Het gaat hierbij om elementen zoals monumenten, eendenkooien, schootsvelden, historische paden en wegen, historische groenelementen, archeologische vindplaatsen. Naast deze bestaande waarden wordt op deze kaart ook de archeologische verwachtingswaarde weergegeven. Deze informatie geeft een indicatie van de kans om daadwerkelijk archeologische vondsten te doen.

In de nota is aangegeven dat de cultuurhistorische waarde binnen (nieuwe) bestemmingsplannen buitengebied beschermd behoren te worden. In dit plan is er, in overleg met de provincie Noord-Brabant voor gekozen om de cultuurhistorische waarden van het genoemde belvedèregebied als aanduiding op te nemen op de verbeelding. De cultuurhistorische waarden zijn namelijk voldoende beschermd door middel van een dubbelbestemming die aldaar zijn gelegen. Het Dommeldal is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Natte Natuur'. Binnen deze dubbelbestemming is aanlegvergunningenstelsel opgenomen die de waarden van het Belvedèregebied Dommeldal reeds afdoende waarborgt.

Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven
Sinds 1 september 2007 is de rol van gemeente essentieel geworden binnen het Nederlandse archeologiebeleid. Om hier een praktische invulling aan te geven heeft de gemeente Veldhoven een nota archeologische monumentenzorg opgesteld. Tijdens het opstellen hiervan zijn tegelijkertijd geïnteresseerden en belanghebbenden gehoord (burgers en bestuurders) om maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak te creëren.

In de nota worden beleidsregels en wensen en aanzien van de omgang met het archeologische erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente Veldhoven duidelijk hoe waardevol archeologisch erfgoed voor (de identiteit van) de gemeente is. Er wordt aangegeven hoe de gemeente archeologische, economische en maatschappelijke belangen tegen elkaar afweegt bij bodemingrepen en dat initiatiefnemers de kosten voor archeologisch onderzoek voor hun rekening dienen te nemen.

Naast de twee bovengenoemde veranderingen worden in de nota onder andere besproken op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke-ordenings- en vergunningsverleningsproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeente met betrekking tot de archeologie heeft met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden of verwachtingen. Daarnaast gaat de nota in op de mogelijkheden van een archeologisch informatiesysteem, de beleidskaart, communicatie, formatie en de rol van de musea, amateurarcheologen en historische verenigingen.

2.2.4 Landbouw

De nota Voedsel en Groen (2000) gaat in op de toekomst van het Nederlandse agro-foodcomplex. Het agro-foodcomplex vormt het geheel van economische activiteiten die samenhangen met de productie, verwerking en distributie van agrarische producten (food en non-food) van binnen- en buitenlandse oorsprong. De nationale overheid heeft een ontwikkeling richting 2010 voor ogen van een duurzaam werkend, op eigen kracht internationaal concurrerend agro-foodcomplex, dat midden in de samenleving staat en toonaangevend is binnen Europa. De nota gaat daarnaast in hoofdlijnen in op de betekenis van de agrosector voor de kwaliteit van de groene ruimte en op de bijdrage die de agrarische sector kan leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.5 Milieu

De kerngedachte bij het milieubeleid is duurzame ontwikkeling. Dat houdt in dat activiteiten om in de behoeften van nu te voorzien, de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar mogen brengen. Om duurzame ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de milieubelasting sterk te reduceren. In het eerste Nationaal Milieubeleidsplan dat in 1989 is verschenen (en het provinciale plan Milieu in bruikleen) zijn daartoe reductiedoelstellingen geformuleerd.

Evaluatie van het milieubeleid laat zien dat de milieubelasting weliswaar gereduceerd is, maar dat milieudoelstellingen veelal niet gehaald zullen worden, bijvoorbeeld omdat de milieubelasting in de uitgangssituatie hoog was, doordat bepaalde doelgroepen niet bereikt zijn of doordat processen een na-ijlingseffect kennen. De

tweede generatie milieubeleidsplannen, (en het provinciale plan Milieu in uitvoering) leggen daarom de nadruk op een versterking van de uitvoering met aanvullende maatregelen voor alle doelgroepen en een benadering van tot op heden nog moeilijk bereikbare doelgroepen. In juni 2001 is het vierde Nationaal Milieubeleidsplan verschenen. Dit plan wijkt af van eerdere milieubeleidsplannen doordat het verder dan vier jaar vooruit kijkt, namelijk dertig jaar, en meer naar de internationale dimensie van milieuproblemen kijkt.

In de Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006 – 2010 schetst de provincie de hoofdlijnen van het milieubeleid voor de korte en middellange termijn. Het is de provinciale uitwerking van het Nationaal milieubeleidsplan en vertaalt het rijksbeleid naar provinciespecifieke omstandigheden. De ruimtelijke consequenties van dit plan zijn indertijd meegenomen in het voormalige Streekplan "Brabant in Balans" en in de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. De ISM kent een aantal uitgangspunten waaraan beleid wordt getoetst. De Europese uitgangspunten gelden ook voor de provincie. Noord Brabant voegt er drie aan toe als extra inzet van het provinciaal beleid: erfgoed behouden, kwaliteit van water, de bodem en de lucht en eco-efficiency economisch ontwikkelen zonder dat de druk op milieu toeneemt en Deregulering (minder regels en anders omgaan met normen).

Milieu-effectrapportage
In het geval van bepaalde plannen of ontwikkelingen is het noodzakelijk om een milieu-effectrapportage uit te voeren. In het Besluit milieu-effectrapportage is in een bijlage opgenomen in welke gevallen een dergelijke rapportage noodzakelijk is. Het onderliggende plan en de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden vallen niet in de categorie van gevallen waarvoor een milieu-effectrapportage noodzakelijk is.

Verordening Geurhinder en Veehouderij
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) in werking getreden. In deze wet is aangegeven dat veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Gemeenten mogen, indien zij eigen beleid opstellen, van deze normen afwijken om zodoende maatwerk te kunnen leveren. Afwijken is mogelijk als de gemeente een gemeentelijke geurverordening, gebaseerd op een gebiedsvisie, opstelt.

De gemeente Veldhoven heeft een geurverordening opgesteld waarin is opgenomen dat het industrieterreinen De Run en Habraken minder bescherming ten aanzien van geurhinder geniet. Tevens is vastgesteld dat er op kortere afstand (50 meter) van maneges gebouwd mag worden zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

3. ONDERZOEK RUIMTELIJK-ECONOMISCHE KWALITEIT

3.1 Land- en tuinbouw

De agrarische sector beslaat logischerwijs een groot deel van de gronden in het buitengebied. Iedere vorm van agrarisch gebruik stelt zijn eigen eisen aan de locatie en de inrichting van de ruimte. Om in het bestemmingsplan Buitengebied tegemoet te komen aan de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen en aantasting van andere waarden te voorkomen, is inzicht in de landbouwkundige situatie van belang. Om deze reden wordt een kenschets gegeven op basis van recente CBS-gegevens en op basis van gegevens uit nog te houden bedrijfsbezoeken (veldinventarisatie).
Verder zijn voor de analyse van de landbouwkundige structuur gegevens gebruikt uit het rapport 'Landbouwontwikkelingsplan Veldhoven' (november 1997). Dit plan is ontwikkeld door de afdeling NCB-Veldhoven (tegenwoordig ZLTO). Het rapport betreft een land- en tuinbouwvisie voor de gemeente Veldhoven in ruimtelijk en economisch opzicht, om daarmee perspectief te bieden aan een gezonde en duurzame agrarische sector in de gemeente Veldhoven.

3.1.1 Kenschets van de agrarische op hoofdlijnen

Bedrijfstypen
Ruim 60 agrarische bedrijven zijn gesitueerd in de gemeente Veldhoven. In de agrarische sector in de gemeente Veldhoven is de graasdiersector het best vertegenwoordigd. Eenderde van de agrarische bedrijven bevindt zich namelijk in deze categorie. Dit percentage is enigszins lager dan het gemiddelde in Noord-Brabant (40%) en ligt fors lager dan het gemiddelde in Nederland (50%). Het aandeel tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven (circa 20%) is in de gemeente Veldhoven net zo vertegenwoordigd als in de gehele provincie Noord-Brabant. Op provinciaal niveau maakt deze tak namelijk circa 18% uit van de totale agrarische bedrijvigheid. Tevens ligt het aandeel nagenoeg gelijk met het aandeel in Nederland (19%). Het percentage hokdierbedrijven (ruim 10%) ligt lager dan gemiddeld in Noord-Brabant (17%) en enigszins hoger dan gemiddeld in Nederland (8%).

In de graasdiersector worden met name melkvee en paarden gehouden. De bedrijven met paarden zijn relatief groot. De meeste melkveehouderijen hebben tussen de 30 en 70 melkkoeien. De tuinbouw in het plangebied teelt uitsluitend in open grond. Producten die in de vollegrondsgroenteteelt in Veldhoven veel geteeld worden zijn asperges, prei en sla. In de glastuinbouw gaat het vooral om komkommers en rozen. De hokdierbedrijven in de gemeente houden varkens en slachtkuikens.

Bedrijfsomvang
De economische omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in het aantal Nederlandse Grootte-eenheden (Nge). Een Nge is een economische maatstaf, waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt. Een Nge is gebaseerd op de saldi berekend als het verschil tussen de opbrengsten en bepaalde specifieke kosten, in een gemiddeld jaar onder normale omstandigheden.

Bij een bedrijfsomvang van 70 Nge of meer wordt een bedrijf als volwaardig beschouwd. Een dergelijk bedrijf heeft een omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht en heeft voldoende omvang om de continuïteit ook op langere termijn te verzekeren. Dit betekent overigens niet dat een bedrijf met een omvang van minder dan 70 Nge niet kan functioneren, maar op termijn heeft een dergelijk bedrijf onvoldoende middelen om te kunnen investeren.

Is de omvang minder dan 32 Nge, dan is er duidelijk sprake van nevenactiviteiten. Bij minder dan 10 Nge is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, maar van hobbymatige activiteiten. Meer dan 120 Nge betekent een omvang voor twee (of meer) arbeidskrachten.

In de gemeente Velhoven geldt dat ruim 70% van de agrarische bedrijven kleiner is dan 70 Nge en daarmee als niet-volwaardig moeten worden beschouwd. Van deze bedrijven wordt aangenomen dat zij een te geringe omvang hebben om het bedrijf als hoofdberoepbedrijf voort te zetten. Het aandeel niet-volwaardige bedrijven is fors hoger dan het percentage onvolwaardige bedrijven in geheel Noord-Brabant, dat op 57% ligt. Naast deze niet-volwaardige bedrijven zijn er 20 agrarische bedrijven (circa 30%) met een omvang groter dan 70 Nge, van deze 20 volwaardige bedrijven hebben slechts 6 bedrijven een omvang van 150 Nge of meer.

De grote bedrijven bevinden zich binnen de gemeente Veldhoven met name in de tuinbouw/ blijvende teelt. De gemiddelde omvang van dit type agrarische bedrijven bedraagt ruim 150 Nge. De gemiddelde omvang van akkerbouwbedrijven en graasdieren blijven hierbij ver achter en hebben binnen de gemeente Veldhoven een hoofdzakelijk hobbymatig karakter.

Het ruimtebeslag van de agrarische bedrijven is in overeenstemming met de bedrijfsomvang in Nge's. Bijna tweederde van de agrarische bedrijven in Veldhoven heeft een oppervlakte cultuurgrond kleiner dan 10 hectares. Het relatieve aandeel kleine bedrijven is hiermee groter dan op landelijke en regionale schaal het geval is. Ook het aandeel bedrijven met een omvang van 50 hectare of meer is ten opzichte van landelijke regionale gemiddelde relatief slecht vertegenwoordigd in Veldhoven.

Ontwikkelingen agrarische sector
Voor de gemeente Veldhoven zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector in de recente jaren geanalyseerd. Het totale aantal agrarische hoofdbedrijven is in laatste jaren met circa 20% afgenomen. De daling van het aantal agrarische bedrijven in Veldhoven wordt met name veroorzaakt door de afname van het aantal graasdierbedrijven. De verdeling tussen hoofdbedrijfstypen is door de afname van het aantal agrarische bedrijven in afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd.

De ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven laten de duidelijk de doorwerking zien van de algemene landelijke trend dat het aantal agrarische bedrijven steeds verder afneemt. Ook zijn de effecten van de Reconstructie merkbaar in de gemeente Veldhoven. Het aantal akkerbouwbedrijven is namelijk in aantal enigszins toegenomen, waarschijnlijk als gevolg van het afstoten van intensieve veehouderijtakken.

3.1.2 Toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden

De algemene verwachting in de land- en tuinbouw is dat het aantal bedrijven de komende jaren verder zal afnemen. Hoeveel bedrijven de komende jaren beëindigd zullen worden, is afhankelijk van meerdere factoren. Enerzijds kunnen dat externe factoren zijn, zoals bijvoorbeeld marktontwikkelingen en wet- en regelgeving. Anderzijds speelt de situatie op het bedrijf een belangrijke rol, zoals bijvoorbeeld een te geringe bedrijfsomvang waardoor noodzakelijke investeringen niet gedaan kunnen worden of de leeftijd van het bedrijfshoofd en de opvolgingssituatie. Uit de praktijk blijkt dat het veelal de kleine bedrijven zijn die stoppen met de bedrijfsvoering, aangezien opvolging een probleem is.

Het toekomstperspectief voor de agrarische sector is in zijn algemeenheid moeilijk in te schatten. De ontwikkelingsmogelijkheden in de land- en tuinbouw worden in sterke mate bepaald door het beleid dat op nationaal en Europees niveau wordt gemaakt. De agrarische sector staat sterk onder druk door de economie, verlaging van subsidies, de steeds strenger wordende milieueisen alsook ruimtelijke claims vanuit andere sectoren. Een verdere groei van de bedrijfsomvang is vaak niet zonder meer mogelijk.

De algemene verwachting is dat op de langere termijn de grotere bedrijven de meeste kans hebben om de concurrentie met de internationale markt aan te gaan. Omdat kostprijsverlaging van groot belang is streven veel bedrijven naar schaalvergroting. Grootschalige bedrijven kunnen efficiënter werken en maken per eenheid product minder kosten. Hierdoor is de prijs van de producten van deze bedrijven over het algemeen lager dan die van kleinere bedrijven. De verwachting is dat schaalvergroting zich de komende jaren zal doorzetten. Dit is in het buitengebied van Veldhoven zeer moeilijk te realiseren gezien de beperkte beschikbaarheid van grond, in combinatie van een sterke ruimtevraag vanuit stedelijke ontwikkelingen.

Naast deze strategie van kostprijsverlaging zal een aantal bedrijven speciale producten gaan produceren (specialisering) waarvoor de consument een hogere prijs wil betalen. Met name de tuinbouwbedrijven in de gemeente zijn bij uitstek bedrijven waarbij specialisering een belangrijke rol speelt. Bij deze producten wordt bijvoorbeeld meer aandacht besteed aan milieu, dierwelzijn, natuur- en landschapsbeheer, streekeigen karakteristieken enz. Het marktaandeel van deze producten is stijgende en de verwachting is dat deze stijging zich zal voortzetten.

3.2 Recreatie en toerisme

De recreatieve kwaliteit wordt in grote mate bepaald door de landschappelijke kwaliteiten, de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen en de aanwezigheid van bos- en natuurgebieden die voor de recreant toegankelijk en beleefbaar zijn. Een landschap is voor de recreant aantrekkelijk wanneer het beleefbaar is en voldoende afwisseling biedt. Landschappen met cultuurhistorische waarden zijn bij de recreant vaak geliefd, omdat deze gebieden juist deze grote afwisseling bieden door de aanwezigheid van beplantingen, hoogteverschillen, een onregelmatige verkaveling en slingerende wegen met daarlangs veel oude boerderijen en woningen. Vooral routegebonden recreatievormen als wandelen en fietsen krijgen daardoor een hoge attractiewaarde.

Het buitengebied van Veldhoven is in deze zin zeer aantrekkelijk en leent zich derhalve goed voor diverse vormen van recreatie en recreatief medegebruik. Het buitengebied kent verschillende recreatieve voorzieningen, zowel met een intensief als met een extensief karakter. De recreatie bestaat ook uit medegebruik van gebieden met een andere hoofdfunctie: de bos-/natuurgebieden en niet in de laatste plaats het agrarisch gebied.

In het plangebied zijn onder meer de volgende recreatieve voorzieningen aanwezig:
- diverse vrij toegankelijk bos- en natuurgebieden met uitgezette fiets- en wandelroutes, ruiterpaden en trimbaan (Oeienbosch);
- golfbaan Gendersteijn, Locht 140 (gedeeltelijk buiten het plangebied);
- camping de Molenvelden, Banstraat 25;
- minicamping de Veldhoeve (kleinschalig kamperen Zittard 41-43 5505 JC Veldhoven);
- minicamping ’t Denneke, Toterfout 22;
- manege de Vooruitgang, Gagelgoorsedijk 4;
- Paardenhouderij, Turfweg 20;
- diverse grafheuvels met infoborden; begraafplaatsen uit de bronstijd gelegen bij Toterfout, Halfmijl, Grote Aard en de Turfweg;
- diverse visvijvers;
- diverse sportterreinen;

- Groepsaccommodatie De BuitenJan;

en op korte afstand van het plangebied het Papegaaiencentrum

In het plangebied is slechts één recreatiewoning, buiten een kampeerterrein, aanwezig (namelijk aan de Toterfout 18). Overige recreatiewoningen zijn gesitueerd op kampeerterreinen. Nieuwe recreatiewoningen zijn, behoudens stacaravans en chalets op kampeerterreinen, uitgesloten in dit plan. De gemeente heeft ervoor gekozen om de recreatiewoning niet om te zetten naar de bestemming Wonen. Tevens vindt er geen legalisatie van illegale bewoning op reguliere kampeerterreinen plaats.

Nota Toerisme en Recreatie

De gemeente Veldhoven heeft een toeristisch/recreatief beleidsplan opgesteld omdat de economische en maatschappelijke belangen hierom vroegen. De gemeente alsook de betrokken ondernemers uit de toeristische sector hebben namelijk baat bij duidelijk beleid. In de Nota Toerisme en Recreatie zijn voor de periode 2009 –2011 zijn de belangrijkste uitgangspunten van de gemeente geformuleerd en enkele concrete actiepunten opgenomen.

De nadruk van het toeristische beleid ligt op recreëren in het groen, wat voornamelijk plaats zal vinden in het buitengebied. De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden en doelen opgesteld ten aanzien toeristische activiteiten:

- recreatie draagt bij aan de kwaliteit van leven;
- meewerken aan een groeiend bezoekersaantal voor Veldhoven en regio 'De Kempen';
- geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel groen/natuur al de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht te blijven;
- een goede samenwerking tussen de overheid (gemeentelijk en regionaal) en de ondernemers in de toeristische en recreatieve branche is onontbeerlijk, met een goed besef van ieders rol en verantwoordelijkheid;
- handhaven is en blijft een aandachtspunt.

De bovenstaande punten hebben geresulteerd in een tiental concrete actiepunten, deze zijn terug te vinden in de Nota Toerisme en Recreatie. De meest relevante voor het buitengebied betreffen het verbeteren van de wandel- en fietsroutes, kleinschalige horeca onder voorwaarden toestaan en het oprichten van paardenhouderijen voorzichtig toestaan.

Eind 2009 zal de gemeenteraad de eerste uitwerking van de nota toerisme en recreatie vaststellen. Dit is de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'. De voor dit bestemmingsplan 'Buitengebied' relevante delen van deze nota zijn naar aanleiding van het concept al verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Wonen

In het plangebied liggen ruim 100 woningen. Een aantal daarvan zijn van oorsprong boerderijen die hun agrarische functie in de loop der tijd hebben verloren. Maar er zijn ook woningen die direct als burgerwoning in het buitengebied zijn gebouwd.

3.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven komen diverse niet-agrarische bedrijven en functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied, zoals loonbedrijven. Andere bedrijven hebben geen directe functionele relatie met het buitengebied.

3.5 Maatschappelijke functies

In het plangebied zijn een aantal maatschappelijke functies gevestigd, zoals de Koningshof. Maatschappelijke functies zijn in dit plan positief bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk', opdat deze blijven behouden, gezien het maatschappelijke belang ervan.

3.6 Verkeer en wegenstructuur

Interregionale weg
Een nadrukkelijk aanwezig element in het plangebied is de rijksweg A67 (E34) van Eindhoven naar Antwerpen. Dit is een vierbaans-autosnelweg. Ter hoogte van de Moormanlaan is aan de A67 een parkeerplaats gesitueerd. Deze rijksweg vormt de belangrijkste verbinding tussen de regio Eindhoven en Antwerpen. In noord-zuid richting vormt de rijksweg echter een barrière voor mensen en met name dier.

Interlokale wegen
In het plangebied ligt een aantal wegen met een regionale betekenis. Tot deze categorie behoren:
- Heerseweg/Volmolenweg, die Veldhoven verbindt met Waalre;
- Locht, die Veldhoven verbindt met Steensel;
- Knegselseweg, die Veldhoven verbindt met Knegsel;
- Oude Kerkstraat, die Veldhoven verbindt met Wintelre;
- Banstraat, die Zandoerle verbindt met Knegsel.

Lokale verharde wegen
Het merendeel van de wegen in het plangebied betreft lokale verharde wegen. Deze wegen hebben vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Sommige wegen hebben nog een geringe doorgaande functie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde of omdat zij dienen als verbinding tussen woonkernen. Enkele voorbeelden van lokale verharde wegen zijn:

- Riethovensedijk;
- Gagelgoorsedijk;
- Koppelenweg/Zittard;
- Toterfout/Vessemsedijk;
- Grote Vliet;
- Runstraat/Witvenseweg;

Onverharde wegen
In het plangebied komt een aantal onverharde en halfverharde wegen voor. Deels dienen deze wegen ter ontsluiting van landbouwgronden, deels betreft het ontsluiting van bos-/natuurgebieden.

Rondweg Oerle
Ter ontsluiting van de Zilverackers, Habraken en Oerle Zuid is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk. Met deze weg wordt beoogd de verkeersstructuur te verbeteren. Hiermee zal de belasting op de wegen in het plangebied in de toekomst kunnen veranderen. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld.

3.7 Leidingen en nutsvoorzieningen

Op de verbeelding is de aanwezigheid van die leidingen en nutsvoorzieningen aangegeven, die een beperking inhouden voor het bouwen en het grondgebruik ter plaatse. In het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening.

Daarnaast is er een DPO-leiding aanwezig, een gasleiding een DSM-leiding, een waterleiding en een tweetal rioolwatertransportleidingen. Deze zijn, inclusief de bij deze leiding behorende (veiligheids)zones, door middel van een dubbelbestemming positief bestemd op de verbeelding.

3.8 Milieuaspecten

Hoewel 'milieu' strikt genomen geen functie in het buitengebied is, hangen veel milieuaspecten wel nauw samen met het functioneel gebruik van het buitengebied. Verschillende milieuaspecten zijn dan ook van belang voor de planvorming. Veel milieuaspecten worden geregeld via het milieuspoor, zoals bijvoorbeeld verzuring (geregeld in de Wet Ammoniak en Veehouderij) en stankhinder (Wet geurhinder en veehouderij). De voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten worden in deze paragraaf toegelicht.

Verdroging
Onder verdroging wordt verstaan: alle effecten op de natuur en opbrengstdepressies in de landbouw die als gevolg van een daling van de grondwaterstand optreden. Het gaat daarbij om het eigenlijke vochttekort, maar ook om mineralisatie van de bodem en om verandering van de invloed van kwel en neerslag in de bodem. Door mineralisatie neemt de voedselrijkdom van de bodem toe en door de afname van de invloed van kwel speelt regenwater een grotere rol in de bodem. Beide mechanismen hebben een negatieve uitwerking op de natuurlijke vegetatie en bodemfauna.

De watervoorziening van de vegetatie is het resultaat van watertoevoer en -afvoer. Water wordt toegevoerd door neerslag en kwelstromen. Wateraanvoer vindt plaats via watergangen en vanuit het grondwater (capillaire opstijging). De afvoer van water vindt plaats via het oppervlaktewatersysteem en verdamping. Verdroging vindt plaats als de wateraanvoer minder wordt of de waterafvoer toeneemt (o.a. door ontwatering en drainage).

Verzuring
Verzurende stoffen komen in de lucht door uitstoot van de industrie, elektriciteitscentrales het verkeer en de landbouw. De verzurende stoffen slaan in droge of natte vorm (met regen) neer op de bodem en op vegetatie. De belangrijkste verzuringbron in het buitengebied is de landbouw. Hierbij gaat het om de emissie van ammoniak, die vrijkomt uit de stal, bij mestopslag, mesttoediening en beweiding. De laatste jaren zijn reeds veel emissiereducerende maatregelen genomen. Door de Wet Ammoniak en Veehouderij is de uitbreiding van de veestapel aan scherpe voorwaarden verbonden en veel gemeenten hebben aanvullend daarop ammoniakreductieplannen opgesteld om grip te houden op de emissies.

In zandgronden zijn nauwelijks buffermechanismen aanwezig om veranderingen in de zuurbelasting op te vangen. Zandgronden komen op grote schaal voor in de gemeente en nagenoeg het hele gebied is gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring. Deze gevoeligheid werkt direct door in de vegetatie. Door hoge concentraties zuur in de bodem lossen andere elementen op en wordt de opname van voedingsstoffen

bemoeilijkt. Ook voor landbouwopbrengsten kan dit nadelig werken. Daarnaast kan verzuring leiden tot eutrofiëring (voedselverrijking). Voedselarme natuurgebieden en wateren krijgen een te hoog aanbod van stikstof. Bijzondere flora en fauna die gebonden zijn aan voedselarme milieus verdwijnen en de heide vergrast. Verzuring is ook één van de oorzaken van een verminderende vitaliteit van de bossen; naast verdroging, de weersomstandigheden en een onevenwichtige voedingstoestand.

Vermesting
Voor vermesting wordt aangesloten bij het landelijk mestbeleid. Het beleid richt zich op een goede evenwichtige bemesting van landbouwgronden waardoor de duurzame ontwikkeling van de agrarische sector wordt gestimuleerd. Het instrument MINAS (Minerale Aangifte Systeem) biedt hiertoe goede mogelijkheden voor de toekomst. Daarnaast is er aanvullend beleid (geld) om het nitraatoverschot in de uitspoelingsgevoelige droge zandgronden aan te pakken. Vooral voor de intensieve melkveehouderijen vormt een goede nitraatbalans een probleem, omdat grasland voor een goede groei meer nitraat nodig heeft dan de evenwichtsbemesting. Het beschikbare geld wordt gebruikt voor het uitkopen of verplaatsen van bedrijven.

Geurhinder
Geurhinder wordt in het buitengebied in zijn algemeenheid veroorzaakt door intensieve veehouderijen en bepaalde soorten van niet-agrarische bedrijvigheid. De geurhindercontouren van dergelijke bedrijven wordt berekend via een rekenprogramma. Voor andere bedrijven zoals rundveehouderijbedrijven geldt een vaste afstandsmaat. De geurhindercontouren en afstanden zijn niet in het bestemmingsplan aangegeven; de regeling vindt primair plaats via de geurhinderregelgeving (Wet geurhinder en veehouderij). Geurhinderregulering van andere soorten bedrijvigheid loopt eveneens via het milieuspoor.

4. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 Inleiding

Om een integrale visie op het buitengebied te kunnen geven, moeten de sectorale bouwstenen bekend zijn. In dit hoofdstuk worden de bouwstenen die te samen 'het landschap' uitmaken, geanalyseerd. De bouwstenen of waarden van het landschap bestaan uit: de ondergrond (geologische opbouw), de oppervlaktevormen (geomorfologie), de bodem, het grond- en oppervlaktewater, de natuur, de visueel-ruimtelijke aspecten en de cultuurhistorie.

4.2 Landschap

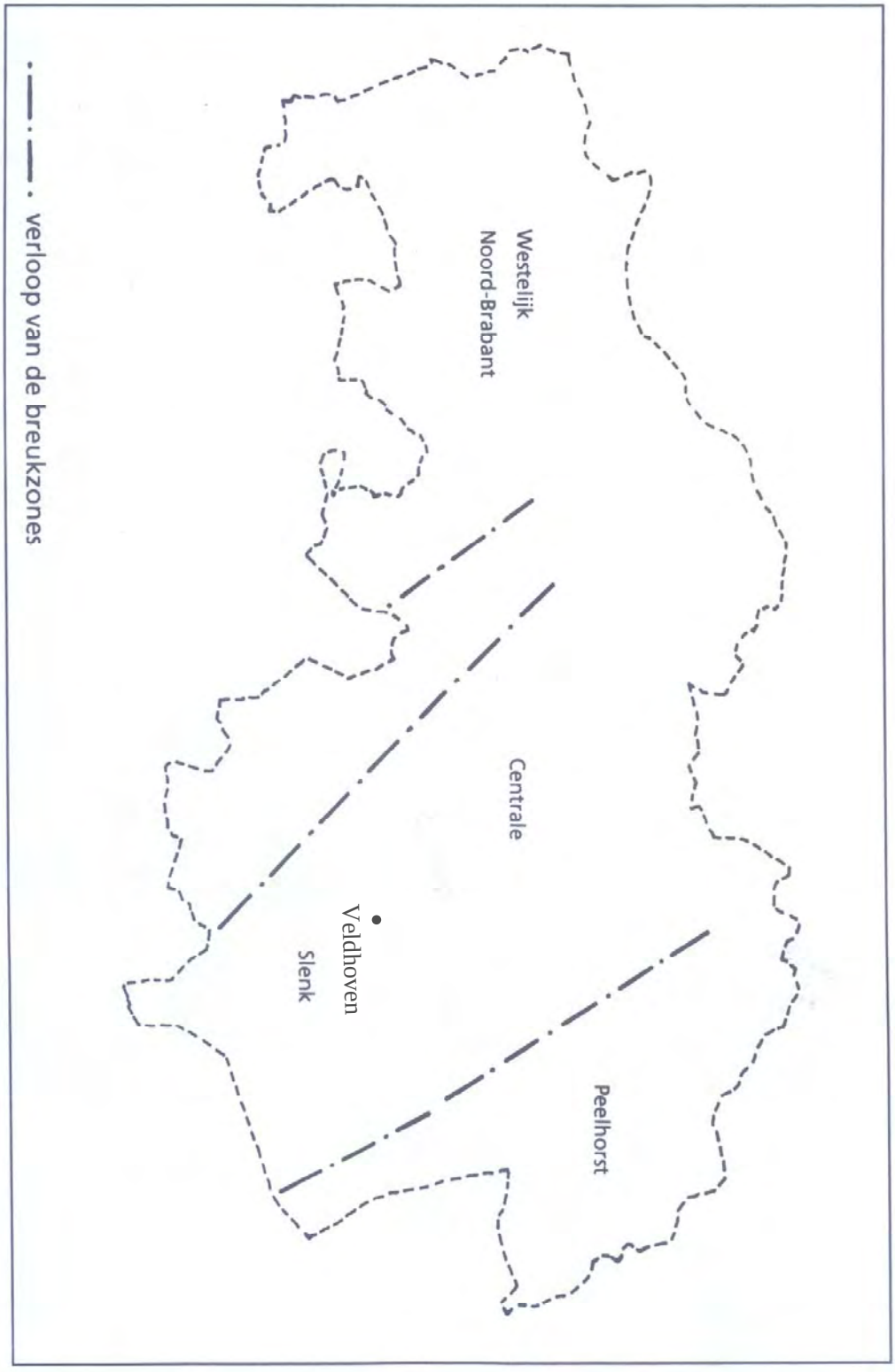
4.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem

De beschrijving van het landschap in het plangebied wordt gesplitst in twee delen: het eerste gaat over de 'basis' van het landschap, de abiotische component (deze paragraaf). In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het tweede aspect van het landschap: de visuele karakteristiek[2].

In vroeger tijden stroomden voorlopers van de Maas en de Rijn door het gebied waar nu Zuid-Nederland ligt. Deze rivieren zetten daar grof zand en grind af. Door tektonische bewegingen ontstonden breuken in de aardkorst. Sommige delen van het gebied werden omhooggedrukt; andere delen zakten tussen de hoge delen omlaag. In het oosten van het huidige Noord-Brabant ontstond zo de Centrale Slenk, een laagte tussen de Peelhorst en het Kempisch plateau. Figuur 4 toont de ligging van de Slenk, de horsten en de breuken.

De gemeente Veldhoven ligt op de overgang van het Kempisch plateau naar de Centrale Slenk. In de laatste ijstijd, toen door kou en droogte vegetatie nagenoeg ontbrak, konden grote hoeveelheden zand verwaaien. In de luwte van de Centrale Slenk werd toen boven op de rivierafzettingen een dik pakket dekzand neergelegd, op de horsten kwam een veel dunnere laag. Het dekzandpakket heeft het oorspronkelijke hoogteverschil tussen de horsten en de Slenk daardoor grotendeels tenietgedaan.

[2] De beschrijving van het landschap is mede gebaseerd op het Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998-2018).



Figuur 4: De basis van het Brabants Landschap

De genoemde overgang tussen de horsten en de Slenk betreft het Feldbissbreuk.
De Centrale Slenk helt af van het zuidwest naar het noordoost, met het gevolg dat ook het oppervlaktewater in noordoostelijke richting wordt afgevoerd: alle natuurlijke waterlopen volgen die richting (Bruggenrijt, Ekkersrijt, Gender, Run en Dommel).

In het Holoceen, het jongste geologische tijdvak, zijn op de hoogste en dus droge delen waar plantengroei ontbrak, zandverstuivingen ontstaan. Deze zandruggen hebben een grillig en kleinschalig reliëf, met soms ook laagten waarin vennen zijn ontstaan. Het gebied van de Vlasrootvennen is een dergelijk stuifzandgebied.

In de beekdalen, die in het verleden vele malen natter waren dan nu, vormden zich dunne veenlagen (bijvoorbeeld bij Het Goor).

4.2.2 Het huidige landschap

Het landschap van Veldhoven bestaat dus uit een dekzandgebied dat doorsneden is door zes beekdalen die allemaal zuidwest-noordoost georiënteerd zijn. Dit zijn de beekdalen van Ekkersrijt, Gender, Run, Dommel, Bruggenrijt. Door dit grote aantal beken die relatief dicht bij elkaar liggen, kent het landschap een sterke afwisseling tussen beekdalen en dekzandruggen en daarmee afwisseling in nat-droog, hooglaag en in gebruiksvorm.

De beekdalen waren in het verleden lange tijd nauwelijks bruikbaar voor de mens, omdat ze te nat waren. Alleen vochtige hooilanden, broekbosjes en geriefhoutbosjes waren er te vinden. Ze vormden een kleinschalig, besloten landschap. Sinds de beekdalen beter ontwaterd werden (kanalisering in de 19e en 20e eeuw), konden ze in gebruik genomen worden als weiland en veranderde ook de schaalgrootte van het landschap. Tegenwoordig zijn de beekdalen grotendeels in gebruik als grasland en is van een drassig of vochtig gebied nauwelijks meer sprake. Alleen in de beekdalen van de Poelenloop, de Run en de Dommel zijn nog restanten van het vroegere reliëfrijke beekdallandschap aanwezig.

Op enkele plaatsen keert het kleinschalige, extensieve karakter van de landbouw terug doordat boeren in het kader van natuurontwikkeling hun gronden op een andere manier gaan gebruiken.

De hogere zandgronden zijn reeds eeuwenlang door de mensen gebruik. Oorspronkelijk waren grote delen bedekt met bos en heidevelden waarop schapen graasden die deze heidevelden in stand hielden. De heide werd in de loop der eeuwen steeds verder ontgonnen en in gebruik genomen als akker of weide. De droogste gronden, meestal stuifzandgebieden, werden beplant met naaldbos. Eeuwenlang was hier een kleinschalig coulisselandschap te vinden. De akkers werden bemest met plag-

genmest uit de potstallen. Door dit gebruik, dat vele eeuwen heeft bestaan, zijn de akkergronden opgehoogd met een dikke, humusrijke bovenlaag. Deze zogenaamde ‘bolle akkers’ zijn vaak nog herkenbaar in het landschap. In de vorige eeuw is het kleinschalige karakter veelal verloren gegaan door grootschalige ontginningen en ruilverkavelingen. De hoge zandgronden in het plangebied bestaan nu overwegend uit uitgestrekte akkerbouwgronden en droge bossen. Op enkele plaatsen kent het landschap nog het besloten van karakter van weleer, door de aanwezigheid van bos, laanbeplanting, of bosschages.

Het buitengebied van Veldhoven kent, ondanks het geringe oppervlak een veelheid aan landschapstypen en landschapselementen. Karakteristiek aan het landschap zijn de beekdalen van onder andere de Bruggenrijt, Poelenloop, de Run en Dommel, afgewisseld door de hogere zandgronden met bos of grote open akkers. Met name de afwisseling tussen de landschapstypen is karakteristiek voor het plangebied.



Overzicht belangrijkste waterlopen in de gemeente Veldhoven

Een voorbeeld van een karakteristieke plek in het buitengebied is het gehucht Halfmijl, waarin de boerderijen dicht bij elkaar zijn gesitueerd, met daartussen omvangrijke oude linde bomen.

Poelen zijn vooral te vinden in het beekdal van de Dommel, in kleine hooilanden afgewisseld met elzensingels. De overige poelen (vennen) in het plangebied liggen veelal op de hogere delen en zijn hierdoor vaak diep met steile oevers en hebben daarmee een relatief lagere potentie voor wat betreft een rijke flora en fauna.

Een deel van de erven in het buitengebied is voorzien van waardevolle erfbeplanting. Deze erfbeplanting bestaat veelal uit beukenhagen, imposante kastanjebomen en lindebomen, of kleine bosschages. Dergelijke beplanting is in combinatie met de aanwezige bebouwing een beeldbepalend element in het plangebied.

De verbinding tussen landschapselementen met de grotere bosgebieden en beekdalen zorgt voor een stevige landschappelijke en ecologische structuur. Veldhoven heeft hier een hele goede basis voor, omdat door de afwisseling van de beekdalen met de hogere zandgronden het gebied een kleinschalig karakter heeft.

De houtsingels, die in het verleden (voor de ruilverkaveling) nog alom aanwezig waren en het kleinschalige karakter van het landschap versterkten, zijn thans niet meer in hoge dichtheid aanwezig. De nog aanwezige houtsingels zijn ook nog eens veelvuldig onderbroken waardoor deze tamelijk op zichzelf in het landschap staan. Er is nu aandacht voor de samenhang van het landschap. In het recente verleden heeft langs enkele aanplant plaatsgevonden en zijn aanvullingen gedaan op oude laanbeplanting met nieuwe eikenbomen. Dit zorgt ervoor dat de versnippering op een aantal plekken enigszins verminderd is.

In vergelijking met andere gebieden in Zuid-Oost Brabant is het landschap in het buitengebied van Veldhoven nog redelijk goed afleesbaar. Dit wil zeggen dat historische lijnen en historisch-landschappelijke elementen nog zichtbaar hun plaats hebben in het huidige landschap. De beken die van het Kempisch Plateau naar de Centrale Slenk stromen en daar in noordoostelijke richting hun weg vervolgen zijn kenmerkend voor dit gebied. De beekdalen van Poelenloop, Gender en Dommel zijn geomorfologisch nog redelijk intact. De samenhang tussen het ontstaan van het landschap en het huidige landschapsbeeld is hier duidelijk waarneembaar. Om deze reden dient de landschappelijke kwaliteit van met name de beekdalen hoog gewaardeerd worden.

Op de zandruggen komt de hoge waardering vooral toe aan de kleinschalige agrarisch landschappen met een besloten karakter, de bolle akkers en de onontgonnen gebieden (heidevelden), omdat het overblijfselen zijn van het landschap uit vroeger tijden dat kenmerkend was voor de Brabantse zandgronden.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Het plangebied was al in de Prehistorie bewoond; de oudste sporen die zijn gevonden wijzen op bewoning rond 10.000 voor Chr. Ook zijn er enkele grafheuvels uit de Steentijd gevonden. Gerestaureerde grafheuvels zijn nu te zien nabij Toterfout en Halfmijl. Vondsten uit de Romeinse tijd zijn gedaan op de noordelijke oever van de Run, rond Koningshof, Zittard, Oerle en bij Oeyenbosch. In de periode tussen de Romeinse tijd en de Middeleeuwen lijkt het gebied verlaten te zijn geweest.

Pas in de Middeleeuwen (rond 800 na Chr.) ontstonden de agrarische nederzettingen op de overgangen van beekdalen naar de hogere zandgronden. Deze nederzetting waren gevestigd op plekken waar nu nog buurtschappen zijn gelegen, te weten Oerle, Zandoerle, Heers, Zeelst. Bij deze akkerdorpen lagen open akkercomplexen, aaneengesloten akkers zonder beplanting of andere hoge afscheiding ertussen. Uitbreiding van de bebouwing vond plaats langs de randen van de akkercomplexen. De huidig structuur van de buurtschappen weerspiegelt voor een deel nog de Middeleeuwse verkaveling in het buitengebied.

In deze tijd werd ook begonnen met het bemesten van de akkers met potstalmest, wat in de loop der eeuwen leidde tot de dikke esdekken op de bolle akkers. Het agrarisch gebied bestond uit een zeer kleinschalig, besloten landschap met veel eikenbomen langs wegen en rond de bebouwing, elzenbosjes in de beekdalen en hakhoutwallen rond de akkers.

De ontginning van woeste grond (heide) ging in de loop der eeuwen steeds verder. Mede door de komst van kunstmest rond 1850 konden ook de arme zandgronden vruchtbaar gemaakt worden. Daarnaast werd op de voormalige heideterreinen op grote schaal naaldbos aangeplant voor de houtproductie: het hout werd verkocht als stutpalen voor de mijnen. Zo werden de meest onvruchtbare gronden toch nog rendabel gemaakt.

Verbeterde ontwatering van de beekdalen maakte ook de natte gronden geschikt voor agrarisch gebruik. In de 20e eeuw ontstond op deze manier een uitgestrekt agrarisch landschap met een relatief rationeel en grootschalig karakter. Voor een deel bleef de kleinschaligheid van het landschap echter behouden.

Een hoge waardering wordt toegekend aan elementen die vertellen over de geschiedenis van de mensen in het gebied en die kenmerkend of zeldzaam zijn. In het gebied zijn een aantal van zulke elementen aanwezig.

- Gebieden waar de perceelsindeling meer dan 100 jaar ongewijzigd is; hier is nog zichtbaar hoe de verkaveling was voor dat in de 20e eeuw de schaalvergroting in de landbouw haar stempel op het landschap drukte.

- Bolle akkers: in het landschap herkenbare hoogten die gevormd zijn door het eeuwenlang opbrengen van plaggenmest op de akkers. Deze akkers zijn kenmerkend voor de hogere zandgronden in Nederland;
- Grafheuvels: de begraafplaatsen uit de Steentijd. Deze heuvels zijn relatief zeldzaam.

Cultuurhistorische monumenten
Binnen het plangebied zijn enkele cultuurhistorische monumenten gelegen. Het betreft de onderstaande panden.

- Kleine Vliet 4

Het pand aan de Kleine Vliet 4 is een gemeentelijk en een MIP monument. Het betreft een langgevelboerderij die stamt uit de periode rond 1840.

- Koningshof

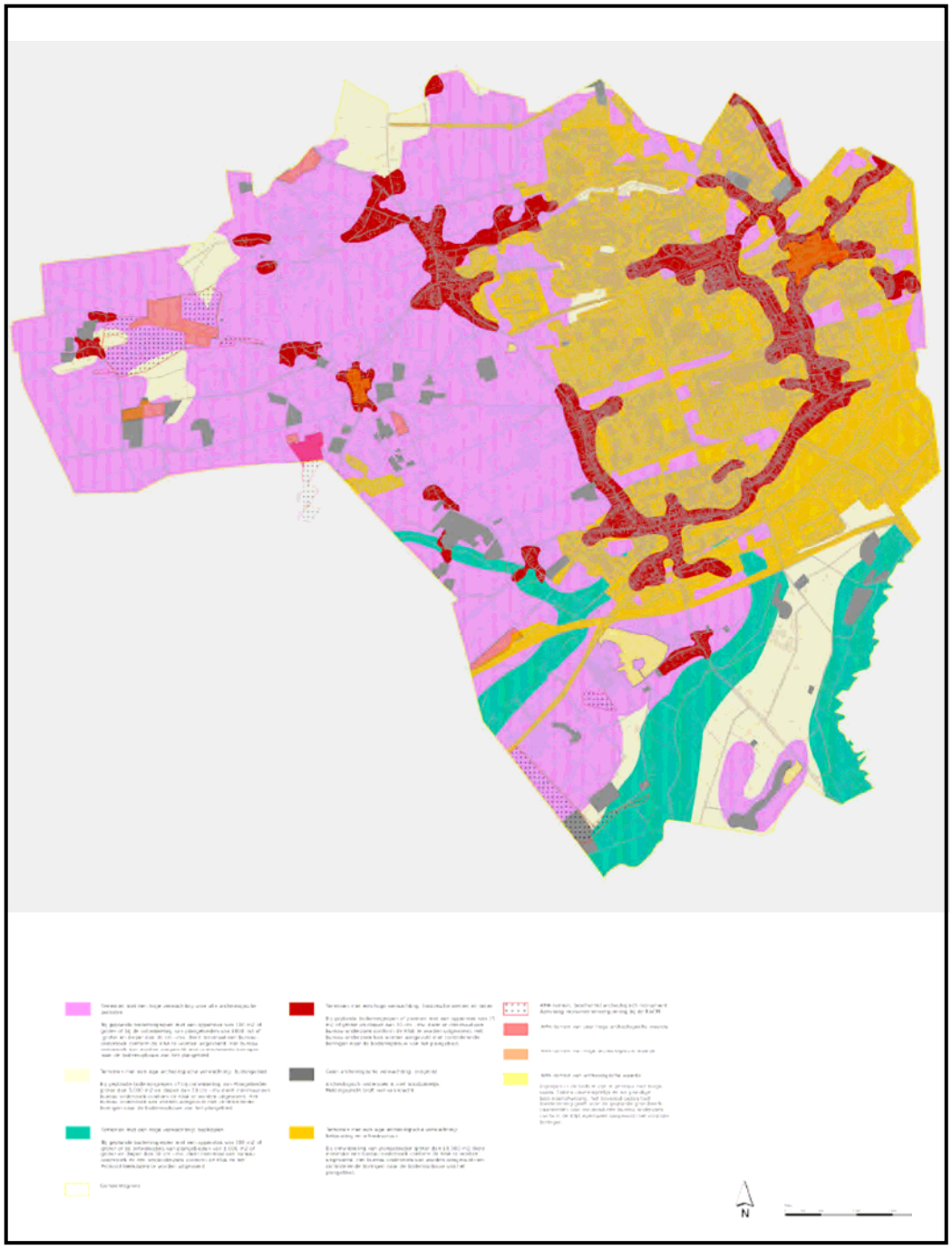
Een gedeelte van de gebouwen behorende bij het Koningshof zijn door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch monument. Het betreft het oude kloostergedeelte.

- Halfmijl 4

Aan de Halfmijl 4 is een oude dwarsdeelschuur gesitueerd. Het is beschermd in het kader van de MIP inventarisatie, maar niet als gemeentelijk monument. De oudste delen van het pand dateren uit de 19e eeuw.

Archeologie
De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische vondsten kunnen worden gedaan dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

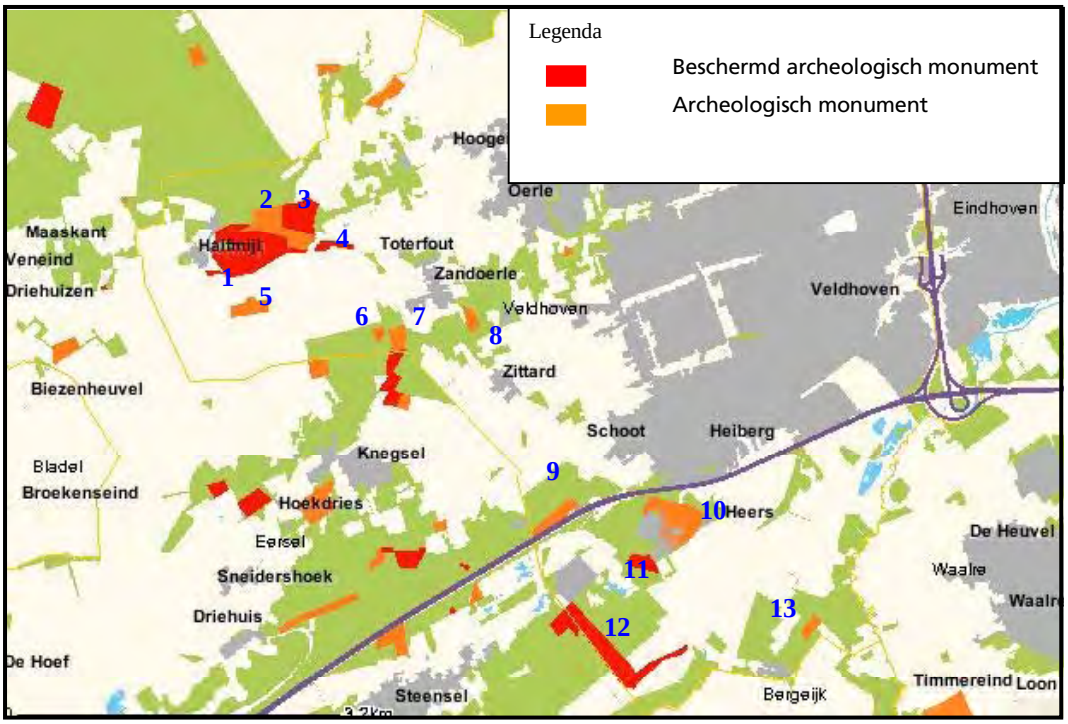
Terreinen binnen het plangebied waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middelhoge of lage indicatieve archeologische (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond voorkomen. Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. In het kader van het opstellen van de gemeentelijke 'Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven' heeft de gemeente een eigen Beleidskaart Archeologie vastgesteld, waarop de indicatieve archeologische verwachtingswaarden en de AMK-terreinen zijn weergegeven. Deze kaart is hieronder weergegeven.



Beleidskaart Archeologie gemeente Velhoven

Archeologische monumenten

De archeologische monumenten voor zover deze in het plangebied zijn gelegen, worden hieronder kort toegelicht. Zoals te zien zijn er archeologische monumenten welke door het Rijk worden beschermd (aangegeven op de kaart en in deze toelichting) en archeologische monumenten die wel degelijk waardevol zijn, maar beschermd dienen te worden door de gemeente. De nummers op het kaartje in onderstaande figuur corresponderen met de beschrijving van de monumenten.



Archeologische monumenten

1. Monumentnummer: 1507,

Status: terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Toponiem: Toterfout, Halfmijl; Grote Aard.

Terrein met sporen van begraving (grafheuvels) uit de bronstijd en sporen van bewoning uit het Neolithicum[3].

[3] Het neolithicum of jonge steentijd of late steentijd is die periode in de geschiedenis van de mensheid waarin de overgang plaatsvond van jagen en verzamelen naar akkerbouw en het weiden van kudden, en die eindigt met de ontdekking van de metaalbewerking (koper, later brons), waarna de bronstijd begint.

2. Monumentnummer: 3058
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: Toterfout; Halve Mijl
Terrein met sporen van begraving (grafheuvels) uit de bronstijd. Ook zijn vuursteenvondsten gedaan (mesolithicum[4] – neolithicum)

3. *Monumentnummer: 1505*
Status: terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.
Toponiem: Toterfout, Lambertsbergje.
Terrein met sporen van bewoning uit het midden- en/of laat Neolithicum en sporen van begraving (grafheuvel) uit de bronstijd.

4. Monumentnummer: 1503
Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
Toponiem: Toterfout.
Terrein met sporen van bewoning (vuursteenvindplaats) uit het mesolithicum en sporen van begraving (urnenveld) uit de ijzertijd.

5. Monumentnummer: 3036
Status: Terrein van hoge archeologische waarde.
Toponiem: Weierse Weg; Grote Aard
Terrein met sporen van bewoning uit de late ijzertijd. De bron van deze beschrijving is onbekend. Wel zijn hier 2 neolithische bijlen gevonden.

6. monumentnummer: 3037
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: Hoogeloonse Dijk
Terrein met sporen van bewoning dan wel begraving uit de ijzertijd.

7. Monumentnummer: 3038
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: Zandoerle-Zuid
Terrein met vermoedelijke sporen van begraving (3 grafheuvels) uit de bronstijd en bewoningssporen uit de ijzertijd.

8. Monumentnummer: 3035
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: Zandoerlesche Bosschen

[4] Het Mesolithicum (middensteentijd) is een aanduiding voor een cultuurperiode in Europa die begint na het aflopen van de laatste ijstijd en eindigt wanneer een samenleving overschakelt op landbouw en veeteelt en tal van nieuwe technologieën ontwikkelt of overneemt.

Terrein met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd. In 1955 werd een houten waterput aangetroffen en uitgegraven. In de put 'urnscherven' en Romeins materiaal.

9. Monumentnummer: 8461
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: Moormanlaan
Terrein met sporen van bewoning uit de ijzertijd en/of de Romeinse tijd.

10. Monumentnummer: 3061
Status: Terrein van archeologische waarde
Toponiem: Koningshof
Terrein met sporen van bewoning en/of begraving uit de Romeinse tijd en mogelijk sporen van begraving (urnenveld) uit de late bronstijd-ijzertijd.

11. Monumentnummer: 1501
Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
Toponiem: Koningshof
Terrein met een middeleeuwse landweer, twee heuvels uit waarschijnlijk dezelfde tijd en een bron/put. Binnen de grenzen van het terrein lagen ooit een 12-tal (?) ophogingen die (zonder voorafgaand onderzoek) als tumuli (grafheuvels) werden geïnterpreteerd. Verondersteld werd ook dat daar een urnenveld bij zou horen. Tevens zou er sprake zijn van een Romeins grafveld.

12. Monumentnummer: 1502
Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
Toponiem: Heersche Heide; De Heidebloem
Terrein met sporen van begraving (7 grafheuvels en een urnenveld) uit respectievelijk de bronstijd en uit de late bronstijd en/of ijzertijd.

13. Monumentnummer: 9492
Status: Terrein van archeologische waarde
Toponiem: Grote Vlasroot
Terrein met waarschijnlijk sporen van begraving (urnenveld) uit de late bronstijd en/of ijzertijd.

Bovengenoemde monumenten zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Historische geografie
. In het plangebied is een aantal geografisch waardevolle structuren gelegen. De lijnelementen betreffen wegen, paden en unieke houtwallenpatronen (bij Zandoerle) welke in de loop der tijd onveranderd zijn qua ligging of qua samenstelling

(zand, kinderkopjes e.d.). de vlakelementen met een cultuurhistorische waarde worden hieronder toegelicht.

- zeer hoog (Knegsel)

Akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het westelijke deel van het akkercomplex biedt het beeld van een aaneengesloten open akker. Het oostelijke deel van het akkercomplex biedt nog het beeld van een kleinschalig cultuurlandschap, met afwisselend akkers en bospercelen. Midden in het kleinschalige deel van het akkercomplex ligt de oude, middeleeuwse kerklocatie van Knegsel. De middeleeuwse kerk is ingestort in 1790, waarna de restanten werden gesloopt in 1798. De contouren van het kerkhof en de funderingen van de kerk zijn in 1925 zichtbaar gemaakt. Op het voormalige kerkterrein werd toen ook een H. Hartbeeld opgericht. Aan de zuidzijde van het akkercomplex ligt een gebied met latere ontginningen in de vorm van kampjes en door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. Ten zuiden van het gebied met kampjes restanten van de Knegselse Wallen, een samenhangend stelsel van wallen dat het geheel aan ontgonnen gronden van Knegsel afschermde van de omliggende heidegronden. Aan de noordoostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd.

- hoog (Toterfout/Halfmijl)

Jonge ontginning, overwegend bestaande uit naaldbossen. In het gebied ligt een grafheuvellandschap. De grafheuvels hebben een kenmerkende ligging, op een hoge rug aan de noordzijde van een lager gelegen gebied waar vroeger vennen lagen. Bij Toterfout lagen aan weerszijden van de hoge rug vennen. Over deze hoge rug liep in de prehistorie hoogstwaarschijnlijk een landweg. De grafheuvels zijn opgeworpen in de Late Nieuwe Steentijd en de Bronstijd (ca. 2500-800 v. Chr.). Bij de ontginning van het gebied (ca. 1940) en bij de latere ruilverkaveling (ca. 1950) is het grafheuvellandschap deels verdwenen en deels gespaard en gerestaureerd. Het gebied kent een samenhang met het akkercomplex rond het buurtschap Zandoerle

- redelijk hoog (Huismeer)

Jonge heideontginning, overwegend bestaande uit naaldbossen. In het gebied ligt een grafheuvellandschap. De grafheuvels hebben een kenmerkende ligging, op een hoge rug aan de oostzijde van het Huismeer, een oud ven. Over deze hoge rug liep in de prehistorie hoogstwaarschijnlijk een landweg. De grafheuvels zijn opgeworpen in de Late Nieuwe Steentijd, de Bronstijd en de Vroege IJzertijd (ca. 2500-600 v. Chr.). Bij de ontginning van het gebied (ca. 1940) en bij de latere ruilverkaveling (ca. 1950) is het grafheuvellandschap deels verdwenen en deels gespaard en gerestaureerd. Het gebied kent een samenhang met het akkercomplex rond het buurtschap Zandoerle.

Historisch geografische waarden worden beschermd in onderhavig plan door middel van een gebiedsaanduiding met daaraan een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld.

Rijksmonumenten
In het plangebied zitten geen rijksmonumenten.

4.4 Water(paragraaf)

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Met name voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen zijn keuzes op het gebied van de waterhuishouding een belangrijk element bij de planontwikkeling. De gevolgen van het plan voor de plaatselijke waterhuishouding dienen daarbij in beeld te worden gebracht, en gemaakte keuzes dienen te worden verantwoord.

Onderhavig plan legt de bestaande situatie vast. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effecten hebben op de waterhuishouding. Bestaande waarden worden dan ook vastgelegd op de verbeelding.

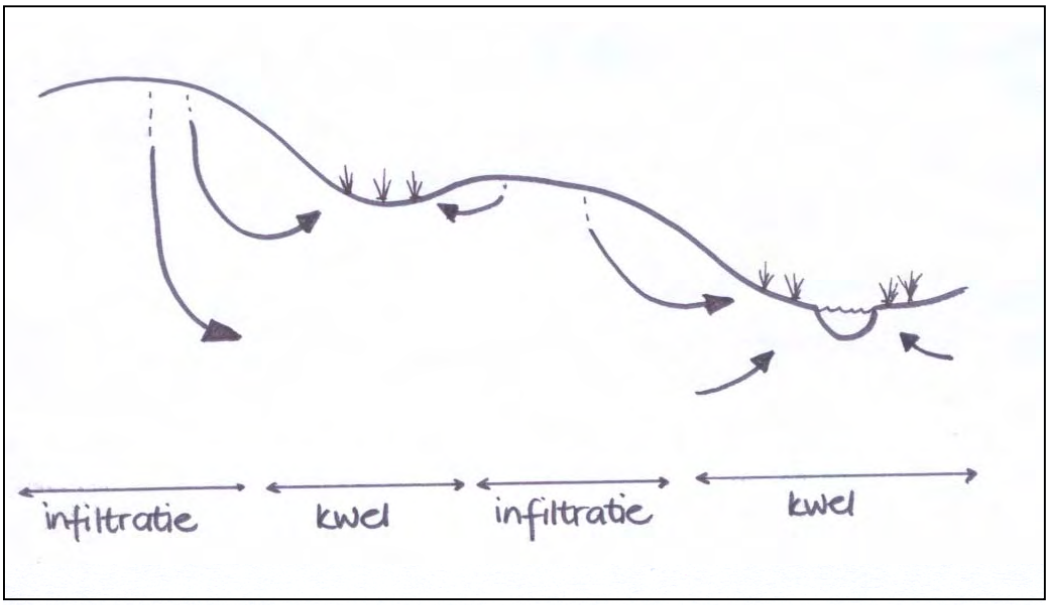
In paragraaf 2.2.2 is reeds het relevante waterbeleid beschreven. Aanvullend op het relevante waterbeleid is de regelgeving van de waterbeheerder(s) van toepassing. Op alle wateren (waterlopen, watergangen en waterpartijen) is de Keur van het waterschap van toeppassingen. Hierin zijn ge- en verboden opgenomen op, in en nabij leggerwateren en leggerwatergangen.

Bodem en grondwater
Het plangebied bestaat uit een afwisseling van kwel- en infiltratiegebieden. De zandruggen zijn infiltratiegebieden waar neerslagwater de bodem intrekt om vervolgens ondergronds naar de lager gelegen beekdalen te gaan, waar het als kwelwater weer aan de oppervlakte komt. Op sommige plaatsen zitten er in de bodem ondoorlatende lagen, waarop water stagneert. Hier is dan sprake van een 'schijngrondwaterspiegel', omdat plaatselijk het grondwater veel hoger staat dan in de omgeving, waar het water veel dieper weg kan zakken. Deze plaatsen zijn herkenbaar als natte plekken in een veel drogere omgeving. Soms ontstaan er vennen.
Tussen de kwel- en infiltratiegebieden liggen (soms) intermediaire gebieden, waar de neerslag oppervlakkig afstroomt of waar afwisselend kwel en infiltratie voorkomt.

Er zijn grondwaterstromen op verschillende niveaus, diep (regionaal) en ondiep (lokaal). Het grondwater in de regionale systemen legt een lange weg af; vaak verblijft

het vele duizenden jaren onder de grond. De waterstromen in de regionale systemen zijn korter, de verblijftijden van het grondwater variëren van honderden tot duizenden jaren. Hoe langer water onder de grond verblijft, hoe meer mineralen het op kan nemen en hoe meer het gezuiverd kan worden. 'Diep' grondwater is daarom in het algemeen mineraalrijk en van goede kwaliteit.

Door de intensieve ontwatering van agrarisch en stedelijk gebied is de grondwaterspiegel de laatste decennia sterk gedaald. Dat heeft geleid tot droogteschade in de landbouw en tot verdroging van natuurgebieden. In het plangebied zijn de bossen bij Halfmijl en de bossen van de Molenvelden verdroogd[5], evenals de Dommelbeemden.



Grondwatersysteem

Het systeem van kwel- en infiltratiegebieden (figuur 3.2) correspondeert met de geomorfologie van het gebied; de samenhang tussen de vorm van het landschap en de waterhuishouding kan in dit plangebied zeer goed afgelezen worden. Om die reden kan het grondwatersysteem hier hoog gewaardeerd worden. Weliswaar is het systeem aangetast door verdroging (de grondwaterspiegel is de afgelopen decennia op veel plaatsen zeer fors gedaald); herstel van het grondwatersysteem verhoogt de waarde.

De kwantiteit en kwaliteit van grondwatervoorkomens is afhankelijk van het gebruik van de bovenlichtende gronden. Het bodemgebruik kan bijvoorbeeld van invloed zijn op de grondwaterstroming en/of grondwaterkwantiteit. Indien een groot oppervlak wordt verhard in een infiltratiegebied, dan kan het neerslagwater niet

[5] Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

meer de bodem intrekken en wordt de grondwaterstroom niet meer gevoed. In het kwelgebied komt daardoor minder water aan de oppervlakte. Dit is een van de oorzaken van verdroging van natte gebieden.

Het gebruik van mest of bestrijdingsmiddelen op akkers in een infiltratiegebied kan leiden tot verontreiniging van het grondwater doordat de meststoffen of chemicaliën met het regenwater mee in de bodem terechtkomen. Ondergronds stroomt het dan naar andere gebieden, zodat ook elders het grondwater verontreinigd raakt en in de kwelgebieden verontreinigd water uittreedt.

Het grondwatersysteem is door menselijk toedoen op vele plaatsen verstoord: zowel kwantiteit als kwaliteit zijn aangetast. Om het grondwatersysteem te herstellen en te beschermen, is het nodig het bodemgebruik af te stemmen op de hydrologische situatie. In het Waterbeheersplan 2001-2004 gaat Waterschap De Dommel er van uit dat in de toekomst de grondwaterstand in de beekdalen hoger is dan nu, zodat er alleen nog grasland kan zijn. Akkerbouw vindt dan plaats op de hoger gelegen intermediaire gebieden. De infiltratiegebieden dienen vooral om neerslagwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem, zodat de grondwatervoorraad weer aangevuld wordt.

Ten behoeve van een natuurlijke grondwatersituatie in Natte Natuurparels worden deze positief bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Natte natuur' op de verbeelding.

Grondwaterbescherming
Ten behoeve van de drinkwaterconsumptie wordt op verschillende plaatse in Noord-Brabant drinkwater gewonnen vanuit het diepe grondwater. Nabij het plangebied bevindt zich een waterwinlocatie. Het gaat hierbij om de waterwinlocatie Vessem.

Rondom de waterwinlocatie zijn een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Dergelijke gebieden zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant. Binnen Waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden gelden een aantal beperkingen voor inrichtingen.

Alleen het grondwaterbeschermingsgebied, gelegen rondom de waterwinlocatie Vessem is voor een deel gelegen in het plangebied. Het grondwaterschermingsgebied is middels een gebiedsaanduiding aangegeven op de plankaart. Het gaat hierbij respectievelijk om de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied'. In de regels is deze beschermd door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Oppervlaktewater
In het plangebied voeren onder andere de Bruggenrijt, Poelenloop, Gender, Run en Dommel water af in noordoostelijke richting. Dit zijn allemaal laaglandbeken die stromen door zandgronden en die hun oorsprong vinden op het Kempens plateau. Ze worden gevoed door oppervlakkig afstromend regenwater en door ondiep grondwater. Omdat regenwater een belangrijke rol speelt voor zulke beken, verschilt de afvoer sterk per seizoen. In de zomer vallen ze soms droog. Iedere beek heeft zijn eigen stroomgebied; in het plangebied bevinden zich dus ook een aantal waterscheidingen. Naast de beken liggen er in het plangebied enkele leggerwatergangen die in het beheer zijn van het waterschap.

De actuele (natuur)waarden van de beken zijn, zoals vele beken in Nederland, niet (meer) in overeenstemming met de potentiële waarden. Beken zijn in de loop der jaren rechtgetrokken en natuurlijke processen als erosie spelen nauwelijks nog een rol. Op de Dommel na zijn de beken veelal rechtgetrokken. De Dommel zelf heeft een tamelijk natuurlijk karakter behouden, zichtbaar aan de vele meanders. In het algemeen is het beleid erop gericht de nog aanwezige waarden te behouden en waar mogelijk te versterken (onder andere via beek- en kreekherstel en EVZ's).

Het beleid van Waterschap De Dommel is er op gericht de beken met de functie waternatuur weer hun natuurlijke karakter terug te geven (zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit) en ze onderdeel te laten zijn van een goed functionerend ecologisch netwerk. De beken moeten weer gaan meanderen, stuwen verwijderd worden, alle beken krijgen natuurlijke oevers en er komen weer overstromingsvlaktes. Omdat het water dan van goede kwaliteit is, zijn overstromingen geen probleem voor de vegetatie in die inundatiegebieden[6].

Alle beken met de functie waternatuur en een streefbeeld vanuit beek- en kreekherstel worden in principe hersteld. Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering (herstel erosie-/sedimentatieprocessen), natuurvriendelijke inrichting van de oevers, aanleg van vispassages en herstel van brongebieden. Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de omliggende gronden (gemiddeld 25 meter breedte bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop) worden als natuur aangemerkt. Overigens zal een groot deel van deze gronden samenvallen met de begrensde EHS en wordt een groot deel van deze ruimte tevens benut voor waterberging. Waterberging vindt voor een deel immers plaats in de natuurlijke overstromingsgebieden van de beek. De functie waternatuur stelt ook specifieke eisen aan de waterkwaliteit.

[6] Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

De beken met de functie waternatuur hebben vanuit de Keur een meanderzone meegekregen van 25 meter aan weerszijden van de beek (vanaf insteek) waar geen onomkeerbare ontwikkelingen zijn toegestaan die beekherstel kunnen belemmeren (bijv. gebouwen, kabels en leidingen, e.d.)

De loop van de Dommel en de Run zijn op basis van het Reconstructieplan aangemerkt als gebied voor beek- en kreekherstel. In het kader van beek- en kreekherstel wordt de loop van de laaglandbeken, die in het verleden zijn rechtgetrokken, weer natuurlijker gemaakt. Dit gebeurt enerzijds door hermeandering en anderzijds door het aanbrengen van flauwere natuurvriendelijke oevers. Dit heeft geleid tot aanpassing van het beekdalsysteem.

Op de Dommel na hebben de beken hun natuurlijke morfologie en stroming dus vrijwel verloren; de waterkwaliteit is niet optimaal. De Dommel heeft haar natuurlijke karakter beter behouden, maar de waterkwaliteit laat er ook te wensen over. De verontreiniging van het water in de beken wordt veroorzaakt door ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater, riooloverstorten, aanvoer en uitspoeling van metalen uit België, uitspoeling van agrarische gronden en uitspoeling van de verontreinigde waterbodem[7].

[7] Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

In het onderstaande kader worden de vier belangrijkste beken elk kort getypeerd[8].

Bruggenrijt
Deze bovenloop van de Ekkersrijt heeft een weinig natuurlijke morfologie en stroming. De afvoer is relatief laag doordat er op een aantal plaatsen in het stroomgebied grondwater onttrokken wordt. Het water is voedselrijk en matig kalkrijk; de zuurgraad is neutraal. De zijlopen (sloten in agrarisch gebied) vertonen eveneens weinig natuurlijke kenmerken en vallen in de zomer droog. Het water is er zuur en voedselrijk. Door deze kenmerken zijn de natuurwaarden van deze beek gering.

Gender en Poelenloop
De Gender heeft een weinig natuurlijke morfologie. De stroming is niet natuurlijk als gevolg van een aantal stuwen in de beek. De afvoer is gering; soms valt de beek droog in de zomer. Het water, dat oorspronkelijk voedselarm was, is nu voedselrijk, kalkarm en matig zuur. Dit komt onder andere doordat er relatief veel rioolwateroverstorten op de Gender uitkomen.
De Poelenloop maakt deel uit van het stroomgebied van de Gender; in de bebouwde kom van Veldhoven mondt ze uit in de Gender. De karakteristiek van de Poelenloop komt overeen met die van de Gender.

Run
De Run heeft een weinig natuurlijke morfologie en stroming. De beek is sterk gestuwd; de afvoer is geheel gereguleerd zodat afvoerpieken goed opgevangen kunnen worden. Het oorspronkelijk voedselarme water is nu voedselrijk en kalkarm. De zijtakken zijn eveneens weinig natuurlijk; in de zomer vallen ze vaak droog.

Dommel
Op het traject langs het plangebied heeft de Dommel een redelijk natuurlijke morfologie en een natuurlijke stroming. Het water stroomt er relatief snel. Het water is voedselrijk (oorspronkelijk matig voedselrijk) en matig kalkrijk. De zuurgraad is neutraal. Door deze kenmerken heeft de Dommel hier betekenis op het gebied van aquatische natuurwaarden.

De beekdalen van Gender, Run en Dommel stonden vroeger vaak onder water in natte tijden. Ze fungeerden als gebied voor waterberging[9]. Tegenwoordig wordt door de aanpassingen in de waterlopen het water sneller afgevoerd, zodat inundaties veel minder voorkomen. De laatste jaren is het beleid van het waterschap erop gericht om nieuwe inundatiegebieden te realiseren om meer water bovenstrooms te kunnen bergen bij hoge afvoeren. Deze gebieden zijn op de verbeelding weergegeven als dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging'. Ook de in te richten waterbergingsgebieden, zoals weergegeven in het reconstructieplan zijn met een gebiedsaanduiding 'waterbergingsgebied in te richten' weergegeven. Voorlopige reserveringsgebieden 2016 en 2050 hebben geen planologische doorwerking en worden niet op de plankaart weergegeven. Voor dergelijke (mogelijke) inundatiegebie-

[8] Waterschap De Dommel/Waterschap De Zandleij, Waterbeheerplan 1993-1996. Deelgebiedsbeschrijvingen.
[9] Provincie Noord-Brabant, TNO (2000), Watersystemen in beeld. Een beschrijving van de grond- en oppervlaktewatersystemen van Noord-Brabant.

den is het niet aannemelijk dat ze binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden ingericht.

Behalve beken is er in het plangebied ook een aantal stilstaande wateren te vinden: vennen en visvijvers. Alleen de Vlasrootvennen zijn nog als ven intact: ze zijn ontstaan in laagten op de dekzandrug tussen de Run en de Dommel. Ze worden gevoed door regenwater. Het Witven is van oorsprong een natuurlijk ven, dat is omgevormd tot zwemwater. De overige (vis)vijvers zijn gegraven wateren die worden gevoed door kwelwater en neerslagwater.

Het feit dat er in het plangebied een relatief groot aantal beekstelsels ligt, is een bijzonderheid. De beekstelsels zijn typerend voor het zandlandschap in Hoog-Nederland. Om die reden kan het plangebied in waterhuishoudkundig opzicht hoog gewaardeerd worden.

In heel Nederland is de afgelopen eeuwen aan de waterhuishouding 'gesleuteld', met als gevolg dat er nauwelijks meer beken zijn die nog hun natuurlijke karakter hebben. De Dommel is een van beken die in relatief opzicht nog veel natuurlijke kenmerken kent. De Dommel moet daarom hoog gewaardeerd worden.

De andere beken hebben in de huidige situatie een minder natuurlijk karakter en kennen daardoor een lagere natuurlijke waarde. Wel hebben ze de potentie om weer hun natuurlijke vorm en stroming terug te krijgen als daar aan gewerkt wordt. Voor plaatselijke en regionale waterhuishouding zijn de beken niet van minder groot belang dan de Dommel. Ten behoeve van het overwegend agrarisch gebruik hebben de beken, al dan niet rechtgetrokken, een belangrijke ontwaterende functie.

De Vlasrootvennen zijn typische vennen van de Brabantse zandgrond. Vanwege hun kenmerkendheid zijn ze waardevol.

Waterlopen, waaronder de Dommel, zijn door middel van de bestemming 'Water' positief bestemd op de verbeelding. Vennen en poelen, waaronder de Vlasrootvennen zijn op de verbeelding opgenomen in de bestemming 'Natuur'.

Riolering
In het verleden bevonden zich in buitengebieden in Nederland relatief veel niet op de riolering aangesloten woningen. Dit resulteerde tot veel ongezuiverde lozingen, welke voor een goede en duurzame waterhuishouding als ongewenst dienen te worden bestempeld. Thans zijn verreweg de meeste van deze ongezuiverde lozingen gesaneerd.

Voor wat betreft het buitengebied van Veldhoven bevinden zich geen ongezuiverde lozingen in het buitengebied; de vuilwaterafvoer van alle woningen in het buitengebied zijn aangesloten op (druk)riolering. Afvloeiend hemelwater van daken en erfverhardingen vinden in het buitengebied afgekoppeld plaats, aangezien drukriolering (gezien haar geringe capaciteit) hiervoor niet afdoende groot is qua capaciteit.

In het plangebied loopt een (hoofd)waterleiding en een rioolwatertransportleiding in beheer bij het waterschap. Deze is positief bestemd op de verbeelding positief bestemd.

4.5 Natuur

De natuurwaarden die in het plangebied voorkomen hangen nauw samen met de landschappelijke kenmerken die hiervoor beschreven zijn. Geomorfologie, bodem, waterhuishouding en klimaat bepalen de groeiplaatscondities voor planten en de plantenwereld is op haar beurt weer bepalend voor de dieren die in een gebied leven.
In deze paragraaf worden de natuurwaarden in het plangebied beschreven en gewaardeerd. Eerst wordt ingegaan op de ecologische structuur, dus op de plaats van het plangebied in een groter geheel, en daarna worden de lokale natuurwaarden beschreven aan de hand de verbeelding.[10] In 2007 is in opdracht van de gemeente een literatuurstudie uitgevoerd naar de natuurwaarden van de gemeente Veldhoven. Deze gegevens zijn in de teksten verweven. Als toevoeging is ook de tekst van het natura 2000-gebied opgenomen. De definitieve aanwijzing en de uitwerking van een beheersplan voor dit gebied is lopende.

Ecologische structuur
Het landschap in het plangebied maakt deel uit van het Brabantse dekzandlandschap. Dit geheel van dekzandvlakten en –ruggen wordt doorsneden door beken die het water in noordelijke richting afvoeren. Ecologisch gezien staat het plangebied in contact met de gebieden ten zuiden, westen en noorden ervan. In het oosten ligt het stedelijk gebied van de agglomeratie Eindhoven, wat een barrière in de ecologische structuur vormt.
In de omringende gebieden komen grote eenheden natuurgebied voor. Ten noorden en westen van Veldhoven ligt een gebied van bos- en heideterreinen dat zich op Nederlands grondgebied uitstrekt van de Oirschotse Heide tot Landgoed De Utrecht. Ten zuiden van het plangebied liggen de bossen rond Eersel/ Bergeijk en het dal van de Dommel.

[10] Tenzij anders vermeld, zijn de genoemde soorten van flora en fauna overgenomen uit de inventarisatierapporten die ook als basis hebben gediend voor het Landschapsbeleidsplan. Van sommige levensgemeenschappen zijn geen of alleen oude inventarisatiegegevens bekend.

De kleinere gebieden met natuurwaarde binnen het plangebied profiteren van de ligging tussen deze grote 'reservoirgebieden', zolang er voldoende verbindingswegen bestaan.

De beekdalen vormen verbindingswegen in zuid-noordrichting voor vele organismen die gebonden zijn aan water of vochtige omstandigheden. Ze verbinden het plangebied met boven- en benedenstroomse gebieden. De soorten van drogere gronden kunnen langs andere wegen trekken, sommige door agrarisch gebied, andere in de meer bosrijke gebieden. Voor een aantal soorten geldt dat zij zich in het moderne landschap met grootschalige landbouw, bedrijvigheid, wegen en bebouwing moeilijk kunnen verplaatsen. Die soorten profiteren dus veel minder van de grote natuurgebieden in de omgeving en raken sneller bedreigd in de kleine natuurgebieden in het plangebied. Voor die kwetsbare soorten zijn ecologische verbindingszones tussen de natuurkerngebieden van groot belang.

De natuurwaarden zijn in Veldhoven –zoals overal in Nederland- in de afgelopen decennia achteruit gegaan. Op sommige plaatsen is herstel van waarden echter goed mogelijk. Behalve gebieden met actuele natuurwaarde zijn er in het plangebied ook gebieden met potentiële natuurwaarde. Met name binnen de EHS en bij de beken is de kans op herstel van natuurwaarden reëel, omdat de waterkwaliteit met de komst van de kaderrichtlijn water sterk zal verbeteren.

Beschrijving en waardering natuurwaarden
Op de verbeelding zijn die gebieden begrensd waar zeldzame, kenmerkende of moeilijk te vervangen planten, dieren of levensgemeenschappen voorkomen. In een eerste fase van het onderzoek zijn alle in het gebied voorkomende leefgebieden van flora en fauna op een inventarisatiekaart gezet. Later is afgewogen of al die gebieden planologisch beschermd moeten worden. Het onderzoek van Natuurbalans uit 2007 is hierbij meegenomen en vormt een uitgebreide onderlegger voor dit plan. Het onderzoek volgde een zelfde werkwijze en gaf een verdere onderbouwing aan de gebieden die een zodanige waarde vertegenwoordigden dat bescherming via het bestemmingsplan op zijn plaats is. Er is nu dus (na inventarisatie en afweging) sprake van een afgewogen verbeelding. Er is bij de soorten aangegeven op welke tabel van de flora- en fauna wet ze voorkomen. Voor meer informatie over het bijbehorende beschermingsregime wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Er is voor gekozen om de rode lijst-aanduiding niet weer te geven omdat deze sneller wijzigt en op dit moment nog geen wettelijke basis kent op het gebied van soortbescherming. Voor een uitgebreide beschrijving van de verschillende waarden kan het rapport van Natuurbalans geraadpleegd worden. Op de kaart komen de navolgende eenheden voor.

Levensgemeenschappen van stromend water
Uit inventarisaties blijkt dat met name de Dommel en de Run rijk zijn aan watergebonden planten en dieren (beide ook onderdeel; van het natura 2000-gebied). De overige beken zijn door een matige waterkwaliteit en door de normalisatie van de waterlopen in ecologisch opzicht niet van grote ecologische betekenis.

Planten die langs de oevers van de beken of in het water voorkomen zijn onder andere Kleine egelskop, Waterzuring, Waternavel, Holpijp, Liesgras, Tormentil, en Wilde bertram. Beschermde soorten komen voor langs de Dommel en de Run. Zo is er in 2007 ten zuiden van de A67 in de Run Drijvende waterweegbree (tabel 3 flora- en faunawet) aangetroffen.[11] Uit oudere gegevens blijkt dat deze soort ook in de Dommel is aangetroffen.[12] In de Dommel komt daarnaast ook Waterdrieblad (tabel 2 flora- en faunawet) voor. Van de overige bedreigde flora is de waarneming van Draadrus (Rode lijst: kwetsbaar) in de Poelenloop vermeldenswaardig. In de Run en de Dommel komen verschillende vissoorten voor. Zo is in beide waterlopen de Kleine modderkruiper en het Bermpje (beide tabel 2 flora- en faunawet) aangetroffen.

In de toekomst kunnen de beken die nu weinig waarden herbergen, zoals de Gender, weer waardevoller worden door herstelmaatregelen. Op veel plaatsen in Nederland is succes geboekt met het ecologisch herstel van beken.

Levensgemeenschappen van vennen en plassen
Binnen het plangebied liggen enkele vennen en visvijvers. De Kempense plassen (visvijvers) liggen in het beekdal van de Dommel en worden gevoed door grondwater; de vennen van Vlasroot liggen op een dekzandrug en worden gevoed door regenwater. Door de verschillen in waterhuishouding verschilt ook de vegetatie. Met name de vennen Klein en Groot Vlasroot kennen een vegetatie met bijzondere planten, waaronder Wilde gagel, Kleine en Ronde Zonnedauw en Klokjesgentiaan (allen tabel 2 flora- en faunawet) die kenmerkend is voor deze vennen. Daarnaast komen in beide vennen nog Moerashertshooi en Moeraswolfsklauw (beide rode lijst: kwetsbaar) voor. Niet direct gebonden aan de levensgemeenschap van venen en plassen, maar wel behorend en aangetroffen in de gradiënt naar deze levensgemeenschap is Stekelbrem (rode lijst: gevoelig).
Rond alle wateren leven moerasvogels. Bij de Vlasrootvennen broedt de Fuut; de visvijvers langs de Dommel zijn het broedgebied van o.a. Fuut, Nijlgans, Rietgors.

Levensgemeenschappen van natte graslanden
Langs de Dommel en de Run en bij Klein Goor liggen graslandpercelen met een typische vegetatie van natte, schrale graslanden. Planten die hier groeien zijn onder andere Veldrus, Moerasviooltje, Moerasvergeet-mij-nietje, Gele lis, Moerasandoorn, Kattestaart, Egelskop, Gewone koekoeksbloem, Pinksterbloem.

[11] Inventarisatie natuurbalans 2007
[12] Spronk et al 2005

Levensgemeenschappen van droge graslanden, akkers en bermen
Verspreid door het buitengebied van Veldhoven komen in akkerranden, wegbermen en in randen van graslanden soorten voor van deze verzamelgroep levensgemeenschappen. Vanwege het verspreide voorkomen zijn deze moeilijk op kaart aan te geven. Zo komen soorten als Rapunzelklokje, wilde marjolein (beide tabel 2 flora- en faunawet), Grasklokje, Brede wespenorchis (beide tabel 1 flora- en faunawet), Korenbloem (rode lijst: gevoelig) en Grote bremraap (ernstig bedreigd) verspreid voor in het buitengebied.

Levensgemeenschappen van vochtig bos
In de beekdalen liggen enkele vochtige bossen: Het Goor, Klein Goor, het Witvenbos langs de Run, een bosje langs de Poelenloop en de bossen langs de Dommel. In deze elzenbroek- en moerasbossen groeit een typische broekbosvegetatie met kwelindicerende planten (o.a. pluimzegge). Vogels die in en rond deze vochtige bossen broeden zijn o.a. Bosuil, Ransuil, IJsvogel (rode lijst), Groene specht (rode lijst), Zwarte specht, Spotvogel, Grasmus, Wielewaal, Rietgors en Houtsnip[13].

Levensgemeenschappen van droog bos
De oude droge bossen in het plangebied zijn gemengde naaldloofbossen. Ze zijn te vinden tussen Zandoerle en de bebouwing van Veldhoven (Oerlesche en Zandoerlesche bossen) en rond Kleine Vliet aan de oostkant van de Bruggenrijt. Op deze plaatsen komt al meer dan 150 jaar bos voor. In de oude bossen leven veel typische bosvogels. Hieronder zijn soorten als Appelvink, Boomklever, Kleine bonte specht en Fluiter[14], met daarnaast diverse roofvogelsoorten waaronder Bosuil, Boomvalk en Wespendief. De droge bossen zijn rijk aan algemeen voorkomende insectensoorten zoals vlinders.

De overige droge bossen zijn naaldhoutaanplanten op jonge heideontginningen (bossen bij Halfmijl, de bossen van de Molenvelden, Oeyenbosch en het gebied ten westen van de Vlasrootvennen). Deze bossen, die overwegend uit grove den bestaan, zijn aan het begin van de 20e eeuw geplant. Een soort die o.a. bij Halfmijl in een bosrand voorkomt en kenmerkend is voor droge bosranden is de Stekelbrem (rode lijst: gevoelig). Door de heterogeniteit van de bomen (zelfde soort, zelfde leeftijd) zijn de bossen zelf relatief soortenarm. Voor vogels hebben ze desondanks betekenis; soorten die er broeden zijn o.a. Sperwer, Bosuil, Groene specht (rode lijst: gevoelig), Zwarte specht, Gekraagde roodstaart, Grote lijster, Fluiter, Vuurgoudhaantje, Bonte vliegenvanger[15].

---

13 Broedvogels Kempervennen/Heuvelsche Putten (1996), De Hogt (1996), Grootgoor (1995). Bron: Poelmans, W. & J. van Diermen (1997), Broedvogels van Midden- en Oost-Brabant. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant

14 Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998-2018).

15 Broedvogels Oeyenbosch 1996. Bron: Poelmans, W. & J. van Diermen (1997), Broedvogels van Midden- en Oost-Brabant. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.

Leefgebied van amfibieën
Het plangebied kent twee grote amfibieënleefgebieden. Het grootste aaneengesloten gebied beslaat het dal van de Run, het gebied van de Vlasrootvennen en de Dommelbeemden. Het andere amfibieënleefgebied ligt in het dal van de Bruggenrijt. Hier leven in het Luizeven onder andere de zeldzame Knoflookpad, Kamsalamander, Heikikker (allen tabel 3 flora- en faunawet) en daarnaast Alpenwatersalamander (tabel 2 flora- en faunawet),[16]. Ook buiten de grote amfibieënleefgebieden ligt een aantal poelen waarin amfibieën zoals Alpenwatersalamander leven; zij hebben bijzondere waarde voor het voortbestaan van de netwerkpopulaties van de verschillende amfibieën in het plangebied. Nieuwe leefgebieden kunnen door de grote actieradius van o.a. de middelste groene kikker en Rugstreeppad snel bevolkt raken. Van deze laatste soort (tabel 3 flora- en faunawet) zijn overigens geen recente waarnemingen binnen de gemeente bekend, maar wel van net buiten de gemeentegrens.

Leefgebied van struweelvogels
Delen van het agrarisch gebied kennen een rijke struweelvogelpopulatie. Deze vogels zijn afhankelijk van een combinatie van opgaande begroeiing waarin ze broeden en dekking vinden (bosranden, houtsingels, struweel) en grasland of akkers om op te foerageren. Broedvogelsoorten die er zijn waargenomen zijn o.a. Patrijs (rode lijst), Roodborsttapuit (rode lijst), Witte kwikstaart, Graspieper, Grasmus, Gekraagde roodstaart, Bosuil, Ransuil, Veldleeuwerik.

Leefgebied van weidevogels
In het noordelijke deel van de Dommelbeemden, rond de Kempense Plassen, broeden, rusten en/of foerageren jaarlijks weidevogels, ganzen en zwanen.

Ontwikkeling Witven
In het plangebied is de camping 't Witven gelegen. De uitbreiding hiervan is mogelijk gemaakt met een projectbesluit en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. In het natuurwaardenonderzoek voor dit projectbesluit is geconcludeerd dat geen negatieve effecten zijn voor flora en fauna. Hierbij rekening houdend met het feit dat tussen de camping en het bos (ofwel de bestaande sloot) een zone van tenminste vijf meter wordt ingericht richten als kruidenrijk grasland, wat geschikt is als foerageergebied voor steenuil en groene specht en een buffer vormt tussen de camping en het bosgebied.

De onderzoeken die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van camping 't Witven zijn als separate bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

[16] Natuurbalans 2007

5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied 1988 dient te worden herzien. Het vigerend bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar terwijl er de wettelijke verplichting is om een bestemmingsplan Buitengebied eens in de 10 jaar te herzien. De raad heeft enkele jaren geleden besloten om deze herziening uit te stellen tot het moment dat de reconstructieplannen voor het buitengebied van Noord-Brabant zijn vastgesteld. Dat is in 2005 gebeurd. Dat verplicht de gemeente dus om het bestemmingsplan Buitengebied te herzien en de uitkomsten van het Reconstructieplan Boven-Dommel wettelijk te kunnen vastleggen in een nieuw bestemmingsplan.

Echter, in 2004 heeft de raad ook besloten om de nieuwe woningbouwlocatie Veldhoven-West tot ontwikkeling te laten komen. Aangezien deze woningbouwlocatie moest worden geprojecteerd binnen het oorspronkelijk plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, kon het nieuwe plan voor het buitengebied nog niet ontwikkeld worden. Afstemming tussen de woningbouwlocatie en het bestemmingsplan Buitengebied is namelijk van groot belang. De contouren van het woningbouwlocatie Veldhoven-West zijn momenteel concreet genoeg om te starten met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, waarvan de grens komt gelijk te liggen met die van Veldhoven-West.

Een eerste actie voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het laten vaststellen van beleid, dat vervolgens juridisch wordt vertaald in het bestemmingsplan. In dit advies worden voorstellen gedaan over het te voeren beleid voor het buitengebied.

Er zal themagericht worden ingegaan op de diverse onderwerpen die te maken hebben met het buitengebied. Elk thema eindigt met een voorstel aan de raad. Genoemde onderwerpen zijn niet tot op het detailniveau uitgewerkt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zelf wordt het beleid concreet gemaakt in de vorm van planregels. Dit moet later voldoende houvast bieden om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast kan op basis van deze planregels eventueel handhaving plaatsvinden van gebouwen en gebruik.

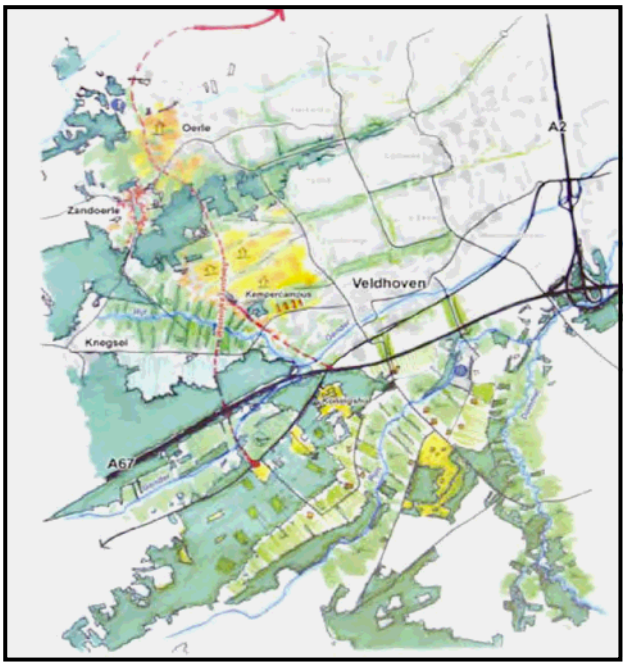
De beleidsthema's zijn afkomstig van verschillende ruimtelijke plannen, beleidsnota's en richtinggevende visies van verschillende overheden. Het gaat hierbij enerzijds om vaststaand beleid, waarmee de gemeenteraad van Veldhoven reeds heeft ingestemd, anderzijds vastgesteld beleid van andere overheidorganen, en beleid op hoofdlijnen met keuzevrijheden.

Het reeds vastgesteld beleid is in een kader opgenomen. Het vastgestelde beleid is met name afkomstig uit de Interimstructuurvisie Noord-Brabant het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en Reconstructieplan Boven-Dommel.

De onderwerpen met keuzevrijheid zijn niet opgenomen in een kader. Dit richtinggevende beleid is afkomstig uit o.a. Nota buitengebied in ontwikkeling (Provincie Noord-Brabant), Reconstructieplan Boven-Dommel en Schetsschuit Veldhoven Vervlochten (gemeente Veldhoven, juni 2006).

De Nota Buitengebied in Ontwikkeling is een beleidsnota (handreiking) van de provincie Noord-Brabant waarin is opgesomd welke beleidsvrijheden een gemeente heeft bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De nota is bij veel gemeenten de basis voor het beleid van het buitengebied, waarbij ontwikkelgericht kan worden nagedacht over de toekomst van het buitengebied. Zie hoofdstuk 4 voor nadere informatie over deze nota.

De Schetsschuit Veldhoven Vervlochten is een boekwerk met daarin opgenomen de uitkomsten van een meerdaagse bijeenkomst van Veldhovense ambtenaren, vanuit diverse disciplines zoals ruimtelijke ordening, groen, recreatie, en daarnaast externe deskundigen, zoals landschapsarchitecten en planologen, over een integrale ruimtelijke en functionele inrichtingsschets voor het Veldhovense buitengebied. Het is een ideeënboek, waarin visiegericht is gekeken naar de toekomst van het Veldhovense buitengebied.



Kaartbeeld Schetsschuit Veldhoven Vervlochten

Enkele elementen uit die visie kunnen worden verwerkt in het bestemmingsplan en vormt in die zin een aanvulling op de hiervoor genoemde beleidsstukken. Vermeld dient te worden dat het boekje Schetsschuit Veldhoven Vervlochten een dynamisch vervolg krijgt. Naar aanleiding van bijvoorbeeld veranderende plannen voor het buitengebied zal deze visie weer worden bijgesteld. De intentie hiervan is dat dit ideeënboek gebruikt gaat worden voor de diverse processen en projecten in het buitengebeid. Het vormt dus bijvoorbeeld een input voor het beleid voor het bestemmingsplan Buitengebied, een input voor verdere uitwerking van het Landschapsbeleidsplan, een input voor de uitvoering van het Reconstructieplan enz. Uiteraard wordt de input vanuit de Schetsschuit in bijvoorbeeld andere beleidsnota's of uitvoeringsprogramma's verwerkt, die uiteindelijk worden vastgesteld door raad of college.

De raad heeft op 1 april 2003 ingestemd met de ondertekening van de Intentieverklaring N69. Het betreft het zoeken naar een integrale oplossing voor de huidige bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblemen in Valkenswaard en Aalst — Waalre in relatie tot de rijksweg N69. In de intentieverklaring is hiervoor een zoekgebied opgenomen dat een gedeelte van het zuidelijke buitengebied van Veldhoven omvat.

Op 29 november 2008 heeft het Rijk de N69 overgedragen aan de Provincie Noord-Brabant. Hiermee heeft de Provincie Noord-Brabant de verantwoordelijkheid voor de N69 gekregen. De provincie is nadien gestart met de voorbereidingen voor het bereiken van een oplossing. Hierbij wordt de problematiek bezien vanuit de Gebiedsopgave Grenscorridor N69. De Grenscorridor maakt onderdeel uit van de Zuidoostvleugel BrabantStad en Brainportregio Eindhoven, en wordt globaal begrensd door het gebied omsloten door de A2 in het oosten, de A67 in het noorden, de N397 in het westen en de Belgische grens. Vanuit een brede belangen benadering is een proces gestart dat moet leiden tot een integraal pakket van maatregelen die de problemen in dit gebied het hoofd moeten bieden. Deze maatregelen kunnen o.a. betrekking hebben op verkeers- en vervoersstructuren en op ruimtelijke aspecten.

Aangezien ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog geen zicht is op de oplossingsrichtingen, kunnen deze ook niet worden meegenomen in deze vaststellingsprocedure.

Voor het realiseren van het pakket van maatregelen zal t.z.t. een aparte juridische procedure gevolgd moeten gaan worden. Op dit moment wordt gedacht een partiele herziening van de regionale structuurvisie.

5.2 Welke mogelijkheden zijn er nog voor visievorming?

De afgelopen jaren is een aantal beleidsdocumenten opgesteld door verschillende overheden, zoals de Interimstructuurvisie Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (provincie; SRE; betrokken gemeenten) en het Reconstructieplan Boven-Dommel (provincie; betrokken gemeenten).

De Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant, gericht op de gehele provincie Noord-Brabant, bevat ruimtelijk ordeningsbeleid op verschillende schaalniveaus. Er worden bijvoorbeeld uitspraken gedaan over waar nieuwbouw van woningen plaats mag vinden, maar ook hoe groot burgerwoningen in het buitengebied mogen zijn.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel is gericht op een lager schaalniveau, namelijk dat van het plangebied Boven-Dommel (Cranendonck, Valkenswaard, Bergeijk, Heeze-Leende, Waalre, Eindhoven en Veldhoven). Dit is voor een groot deel een verdere uitwerking van het (voormalige) Streekplan en blijft dus ook voor een groot deel binnen de kaders van de Interimstructuurvisie. Het Reconstructieplan is afgestemd op het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant). Het Reconstructieplan richt zich op het landelijk gebied. Het Reconstructieplan is opgesteld door een groot aantal partijen. Ook de gemeente Veldhoven is intensief betrokken geweest bij deze planvorming. Uiteindelijk is dit plan dan ook door de raad van Veldhoven vastgesteld.

In het Reconstructieplan zijn op tal van beleidsthema's concreet gebieden aangewezen waar iets wel of niet mag voorkomen. Dat betekent ook dat dit beleidsdocument al een concrete visie op het buitengebied biedt.

Aangezien in Veldhoven dit Reconstructieplan niet alleen leidend, maar ook deels verplichtend is voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, moet de visie uit het Reconstructieplan terugkomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe bestemmingsplan moet dus binnen de gestelde kaders van het Reconstructieplan blijven.

In het Reconstructieplan worden wel mogelijkheden geboden voor gemeenten om hun eigen visie voor het buitengebied vorm te geven, maar dat mag alleen plaatsvinden binnen de kaders van het Reconstructieplan. In het Reconstructieplan is bijvoorbeeld al aangegeven dat in Veldhoven geen Recreatieve Poort komt, er geen Landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, er geen grootschalige natuurontwikkeling kan plaatsvinden enz. De lijn van het Reconstructieplan is dat in het buitengebied van Veldhoven geen grootschalige veranderingen plaatsvinden.

Voorgaande houdt dus ook in dat het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied binnen de kaders van onder andere de Interimstructuurvisie en het Reconstructieplan moet blijven. Binnen deze gestelde kaders/visie blijft er uiteraard nog wel beleidsvrijheid over. Dit zal zich echter niet richten op een grootschalige visie voor het buitengebied, maar zal beperkt blijven tot het leggen van accenten. Enkele accenten zijn:

- Uitbreiding bestaande recreatie ten zuiden van de A 67, zonder dat daar grootschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt;
- Bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven ten zuiden van de A 67 ontstaan wellicht mogelijkheden voor kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen;
- Beperkte natuurontwikkeling eventueel in combinatie met landgoedontwikkeling ten zuiden van de A 67;
- Ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw ten zuiden van de A 67 en in de omgeving van Zandoerle;
- De omgeving van Zandoerle krijgt een beperkte recreatieve impuls.

Het leggen van accenten heeft tot doel om het huidige buitengebied, met haar bestaande waarden, te verbeteren. Daarbij moet worden ingespeeld op de ontwikkelingskansen van het buitengebied, zeker bij de veranderingen in de agrarische sector en de stedelijke uitbreiding van Veldhoven. Het buitengebied van Veldhoven is naast en door een afnemende agrarische betekenis steeds belangrijker als uitloopgebied voor het stedelijke deel van Veldhoven. Inwoners, maar ook bezoekers van Veldhoven, moeten blijven genieten van het landschap en de aanwezige functies, maar juist ook van de veranderende functies. Deze "nieuwe" functies kunnen bijdragen aan een betere benutting en uitstraling van Veldhoven.

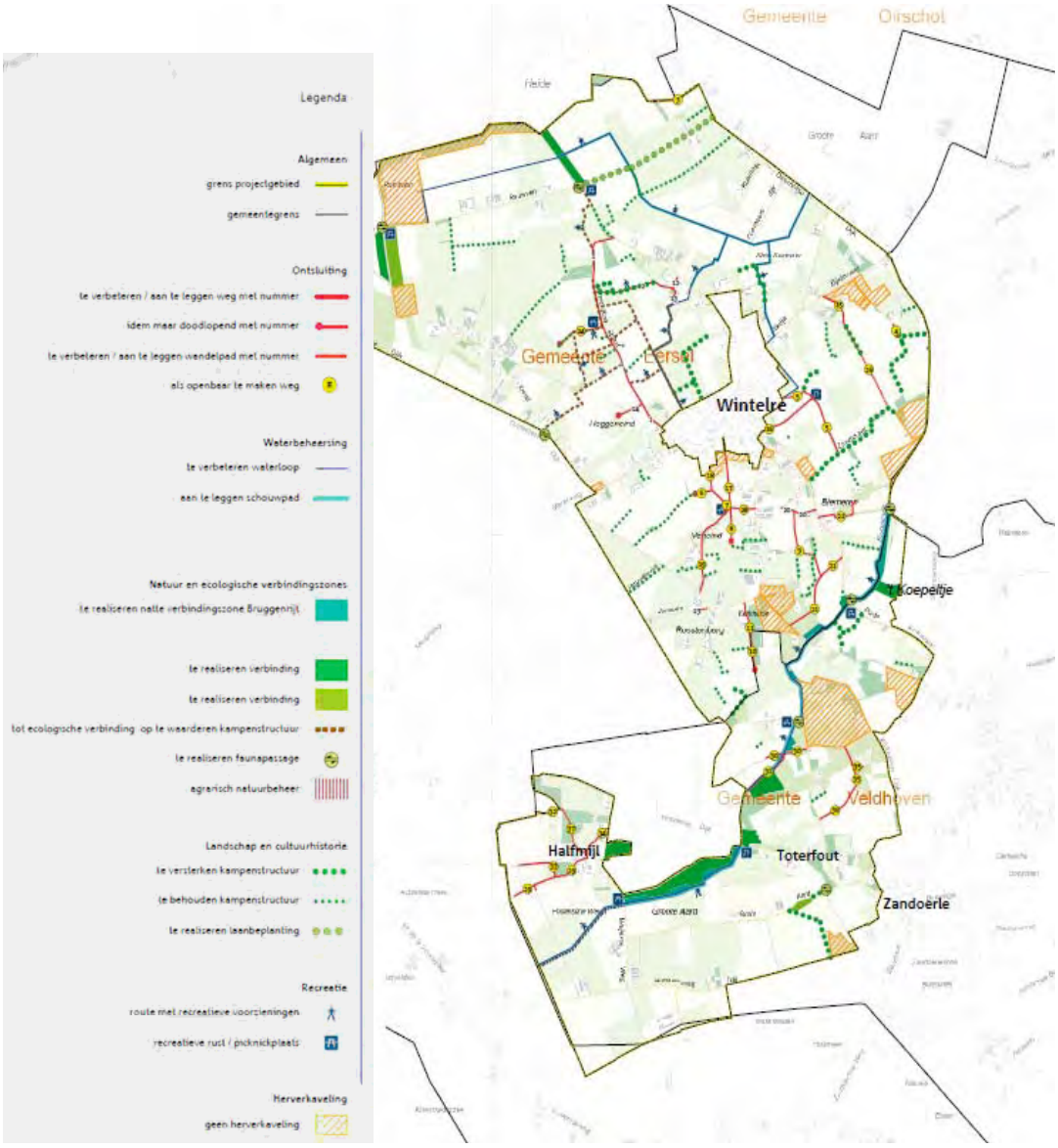
Naast het leggen van accenten op ontwikkeling moeten de bestaande waarden en functies ook worden beschermd. Enerzijds om datgene te behouden dat aanwezig is en anderzijds eventuele aantasting van het buitengebied te voorkomen. Met name bij het laatste is het nodig om concrete uitspraken te doen over het te voeren beleid. Deze moeten immers worden vertaald in heldere en goed handhaafbare planregels. Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingsaccenten zijn in deze nota dan ook concrete en veelal op uitvoering gerichte onderwerpen opgenomen. Het gaat dan omonderwerpen zoals:

- Hoe groot mag een agrarisch bouwblok zijn?
- Welke uitbreidingsmogelijkheden zijn er voor niet-agrarische bedrijven?
- Wat zijn de maatvoeringen voor burgerwoningen in het buitengebied?
- Welke nieuwe functies zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing?

Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle
Het landinrichtingsplan Wintelre-Oerle is opgesteld om het landelijke gebied van Wintelre-Oerle vitaal te houden. In het plan zijn per thema doelstellingen geformuleerd het betreft doelstellingen op het gebied van water, natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie en recreatie, waardoor er sprake is van een integraal plan.

Het plangebied van het inrichtingsplan is ingedeeld in vijf deelgebieden, op basis van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten en het menselijk handelen door te tijd heen (zoals ontginningsvormen). Kenmerkende structuren en waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende waarden in de verschillende deelgebieden. Het uiteindelijke doel is dat elk van de deelgebieden op eigen wijze een solide raamwerk vormt voor duurzaam gebruik en het realiseren van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landbouw, natuur, water, landbouw en recreatie. Om dit te bereiken zijn er netwerken vormgegeven voor recreatie en ecologie en is de landbouwkundige structuur verbeterd (mede door middel van herverkaveling).

Voor het buitengebied van Veldhoven zijn de deelgebieden ‘Het oude akkerlandschap van Halfmijl, Toterhout en Zandoerle’, ‘Het beekdal van de Bruggenrijt’ en ‘De jonge ontginningen van de Groote aard’ van toepassing. Hieronder worden de specifieke visies voor deze deelgebieden kort samengevat.



Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle

Het oude akkerlandschap van Halfmijl, Toterhout en Zandoerle wordt gedragen door de agrarische functies in het gebied. Agrariërs richten zich niet alleen meer op de puur agrarische taken, maar doen aan verbrede landbouw. Hierbij kan men denken landschap en natuurbeheer, recreatieve nevenfuncties of zorgfuncties. De recreatieve waarden van het gebied zijn gelegen in de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, die te bezichtigen zijn door een goede recreatieve infrastructuur, die daarbij ook de aanwezige cultuurhistorische objecten bereikbaar maakt. Hierdoor moet het buitengebied een aantrekkelijke wandel- en fietsgebied worden voor de omliggende dorpen. De recreatieve functie wordt tevens versterkt door het agrarische natuurbeheer: houtwallen, goed onderhouden laanbeplanting en dergelijke. Deze dragen tevens bij aan de ecologische waarden in het buitengebied.

Het beekdal van Bruggenrijt is aangemerkt als ecologische verbindingszone en bezit belangrijke ecologische en natuurlijke waarden. De beek is natuurvriendelijk ingericht en wordt geaccentueerd door beekbegeleidende beplanting. Ten behoeve van de Knoflookpad en de Kamsalamander zijn voorzieningen aangelegd. Hierdoor wordt de Bruggenrijt een uitstekende omgeving voor verschillende flora en fauna. Het gebied is te beleven doormiddel van speciale schouwpaden, waardoor de aanwezige natuurwaarden niet worden belemmerd. Tevens is de waterkwaliteit van de beek verbeterd door de verminderde afspoeling van voedingsstoffen uit landbouwpercelen. Het waterpeil blijft dynamisch.

Het gebied met de jonge ontginningen kenmerkt zich door het rationele karakter en de geleidelijke overgang tussen bossen en ontginningen. Het open karakter van het gebied wordt behouden, waardoor het een aantrekkelijk leefgebied blijft voor weidevogels. De ontwikkelingsperspectieven van de agrarische bedrijven zijn goed, waardoor schaalvergroting plaats vindt en kwaliteitsproducten worden geleverd. Extensief recreatief gebruik is in het gebied mogelijk.

Om deze visies te behalen zijn er per thema (water, natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie en recreatie) de kansen, bedreigingen, sterkten en zwakten in beeld gebracht en zijn er concrete maatregelen voorgesteld. Op de kaart op de volgende pagina is het plangebied van het landinrichtingsplan Wintelre-Oerle weergegeven en zijn de concrete maatregelen aangegeven.

5.3 Landschap, natuur, abiotische en cultuurhistorie

5.3.1 Gebieden met actuele waarden

De bestaande natuurwaarden (zowel in natuurgebieden als in gebieden met een andere functie (meestal agrarisch gebied) worden beschermd door deze op te nemen op een verbeelding. Dit gebeurt ook met de actuele landschappelijke, abiotische en cultuurhistorische waarden. Er is een rechtstreekse koppeling tussen deze waarden en de planregels, waardoor de veiligstelling van die waarden juridisch verzekerd is. Dit gebeurt door hiervoor gebruiksbepalingen (aanlegvergunningen en gebruiksverboden) van toepassing te verklaren, afgestemd op de werkelijk aanwezige en te beschermen waarden (natuur, landschap en cultuurhistorie).

Ten aanzien van dit onderwerp is de Interimstructuurvisie met name gericht op de bescherming en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in de EHS. Het provinciale beleid is tevens gericht op het behoud van actuele natuurwaarden buiten de EHS. Op lokaal niveau moet dan ook bepaald worden welke elementen dit zijn en wat de exacte begrenzing van deze elementen is.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de waarden een belangrijk onderdeel vormen van het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Veldhoven heeft besloten om alle aanwezige natuur-, landschappelijke, abiotische, cultuurhistorische en archeologische waarden die in het plangebied voorkomen, door deze te beschermen. De in het bestemmingsplan opgenomen regels richten zich onder andere op het veiligstellen van de aanwezige waarden in het plangebied. Dit vertaalt zich naar het aanlegvergunningenstelsel en de randvoorwaarden bij werken en werkzaamheden, bij wijzigingsbevoegdheden en bij ontheffingen.

In de navolgende tabel is weergegeven op welke manier de waarden worden beschermd op de verbeelding, afgezet tegen de manier waarop dit in het voorgaande bestemmingsplan is gedaan.

Nr.	Gebiedsbestemmingen oud bestemmingsplan	Bestemming nieuw bestemmingsplan	Provinciale zonering
1.	Natuurgebied	Natuur / Bos *	GHS Natuur
2.	Bosgebied	Bos / Natuur *	GHS Natuur
3.	Agrarisch gebied met natuurwaarden Agrarisch gebied met abiotische waarden	Agrarisch met waarden – Natuurlijke en Landschappelijke waarden	GHS Landbouw/GHS Natuur

4.	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden	AHS Landschap
		Agrarisch	AHS Landbouw
5.	Agrarisch gebied	Agrarisch	AHS Landbouw

** In principe is ervoor gekozen om natuurgebied om natuurgebied om te zetten naar natuur en bosgebied naar bos; Bij het opstellen is echter ook rekening gehouden met het feitelijke gebruik. Hierdoor zijn er enkele uitzondering ontstaan*

Zoals te zien in de tabel is een aantal voormalige gebiedsbestemmingen bij elkaar gevoegd en hebben één nieuwe bestemming gekregen. Met betrekking op de regels van bovenstaande bestemmingen worden dezelfde regels gehanteerd welke ook in het oude bestemmingsplan werden gehanteerd.

In het plangebied is tevens een aantal Natte Natuurparels gelegen, deze zijn op de verbeelding aangegeven met een dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuur'.

5.3.2 Natuurontwikkeling/ecologische verbindingszones

Uit de Interimstructuurvisie blijkt dat, met betrekking tot natuurwaarden, niet volstaan kan worden met verhoogde beheersinspanningen en bescherming van resterende natuurgebieden. Het herstel van ecologische verbanden is noodzakelijk. Tussen de verschillende natuurkerngebieden dienen ecologische verbindingszones te worden ingericht. Samen met de natuurkerngebieden, de natuurontwikkelingsgebieden en de multifunctionele bossen vormen zij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Naast de natuurontwikkelingsgebieden van de EHS kent ook de Interimstructuurvisie gebieden bedoeld voor natuurontwikkeling. De Interimstructuurvisie kent natuurontwikkelingsgebieden als onderdeel van de GHS-landbouw, ecologische verbindingszones en robuuste verbindingen. In Veldhoven komen alleen ecologische verbindingszones voor (in het noordwesten; omgeving Toterfout).

Ecologische verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Ecologische verbindingszones kunnen ook bestaan uit een reeks van kleine landschapselementen zoals bosjes, struwelen, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingszones zijn afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.
De provincie streeft ernaar de ecologische verbindingszones een gemiddelde breedte van 25 meter te geven en ze te combineren met een reeks van kleine landschaps-

elementen (stapstenen). Zij zijn bedoeld om natuurgebieden met elkaar te verbinden.

In het plangebied zijn twee ecologische verbindingszones gelegen, te weten de Bruggenrijt en de als EHS begrensde verbindingszone langs de Run.

In de Interim Structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan wordt (het beekdal van) De Bruggenrijt aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het is een kleine beek, met een smal beekdal en is weinig herkenbaar in het landschap aanwezig. Hierdoor blijft de waarde van de beek als ecologische verbindingszone onderbelicht. Op het moment heeft de Bruggenrijt een landbouwkundig profiel en wordt de beek ook op een zodanige manier onderhouden. Hierdoor is de kwaliteit van het water en de natuurlijke processen gering. Het is de bedoeling dat De Bruggenrijt een natte ecologische verbindingszone wordt ten behoeve van het behoud en versterking van het leefgebied van amfibieën (met als doelsoorten de Knoflookpad en de Kamsalamander).

Omdat de bestaande situatie niet toereikend is om te functioneren als ecologische verbindingszone wordt het bestaande profiel aangepast en komt het beheer van de beek in handen van het waterschap. Bij de aanleg van ecologische verbindingszone wordt gestreefd naar een oppervlakte van 2,5 hectare per kilometer en worden stapstenen aangelegd, die onder met elkaar worden verbonden. Deze stapstenen hebben een poel waarin het grootste deel van het jaar water staat en worden aangekleed met doornstruweel.

De in het kader van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) als natuurontwikkelingsgebied begrensde gronden zijn in de Interimstructuurvisie opgenomen als natuurparel of als overig bos- en natuurgebied.

De bescherming en situering van de EVZ's, geschiedt in dit bestemmingsplan via een gebiedsaanduiding 'Ecologische verbindingszone'.

5.4 Landbouw

5.4.1 Ondergrens, methode en aanpak van bouwbloktoekenning

In het bestemmingsplan worden agrarische bedrijven positief bestemd door middel van een 'agrarisch bouwvlak'. Binnen een aangegeven ruimte is het toegestaan om te bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Alle bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf dient te worden geconcentreerd in het bouwvlak. In het vorige bestemmingsplan zijn verbale bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken niet globaal, maar concreet omgrensd. Aan

de hand van luchtfoto's is bekeken of het bouwvlak nog voldoende ruimte biedt voor een normale bedrijfsontwikkeling. Zo niet dan wordt een voorstel gedaan voor een nieuw bouwvlak. Het bouwvlak wordt dan met circa 15% vergroot. Tenzij deze al groter is vanuit het bestemmingsplan 1998 of middels ex. artikel 11 WRO vergroot zijn tot 1,5 hectare of groter.

De economische omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in het aantal Nederlandse Grootte-eenheden (Nge). Een Nge is een economische maatstaf, waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt (bijvoorbeeld aantal dieren).

Voorafgaand aan de bouwvlaktoekenning is de ondergrens, uitgedrukt in Nge, van een agrarisch bedrijf bepaald. De exploitatie dient bedrijfsmatig te zijn en duidelijk verder te gaan dan uitsluitend hobbymatige activiteiten. Daarvan kan worden gesproken als daar een deelinkomen aan kan worden ontleend.

De ondergrens is overgenomen vanuit het oude bestemmingsplan.

Als ondergrens wordt de een ondergrens van 10 Nge aangehouden. Wanneer niet wordt voldaan aan de ondergrens zal het 'bedrijf' (in principe) worden bestemd als burgerwoning. Mocht blijken dat een voormalig agrarisch bedrijf kleiner is dan 10 Nge, dan valt dit bedrijf onder het overgangsrecht en wordt het bestemd als woning. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonfunctie te wijzigen in een agrarische bestemming, indien blijkt dat het om een duurzame agrarische locatie gaat. Dit geldt met name in het verwevingsgebied en het landbouwontwikkelingsgebied (niet aanwezig in het plangebied).

Voorbeelden van een agrarisch bedrijf met 10 Nge staan in onderstaande tabel weergegeven.

Bedrijfstype		**8 Nge**	**10 Nge**	**12 Nge**
Veehouderij	Melkkoeien	7	9	10
	Paarden+ pony's (3 jaar of ouder)	3 + 2	5 + 2	6 + 2
	Vleesvarkens (>50 kg)	185	230	275
Akkerbouw	Suikerbieten	4 ha	5 ha	6 ha
	Consumptieaardappelen	4 ha	5 ha	6 ha
	Zilveruitjes	3,5 ha	4,5 ha	5 ha
Vollegronds tuinbouw	Laan- en perkbomen (onderstammen)	0,6 ha	0,8 ha	1 ha
	prei	1,3 ha	1,7 ha	2 ha

(alle bovengenoemde aantallen uitgaande van landbouwtellingjaar 2007)

In dit bestemmingsplan zijn de agrarische bedrijfsvormen paardenhouderij en geitenfokkerij specifiek benoemd in het nieuwe bestemmingsplan door middel van een

functieaanduiding. Op deze manier kan er per sector regels opgesteld worden die afhankelijk van de sector opgesteld zijn.

Voor alle agrarische bouwblokken geldt:
- Het bouwvlak wordt begrensd op de verbeelding;
- Toekenning van het bouwvlak vindt plaats op basis van het bouwvlak volgens het geldend bestemmingsplan en het Reconstructieplan;
- Bij de toekenning van de bouwkavels is rekening gehouden met de huidige, geldende bouwkavel.
- Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen en eventueel bedrijfswoning. Daarnaast zijn andere bouwwerken die nodig zijn voor de bedrijfsvoering toegestaan, zoals sleuf-, mest- en andere silo's, binnen het bouwvlak.
- Voor bedrijfswoningen geldt een maximaal toegestane inhoud van 600 m³.

5.4.2 Vergroting bouwblok bestaande bedrijven

Bouwvlakken moeten in beginsel voldoende ruimte bieden aan een bedrijf om de komende jaren vooruit te kunnen. Bij het toekennen van bouwvlakken wordt daarmee rekening gehouden. Soms blijkt er tijdens de planperiode echter toch behoefte te zijn om de bouwvlakken te vergroten. In principe kunnen drie soorten agrarische bedrijven, via een wijzigingsbevoegdheid, in aanmerking komen voor een groter bouwvlak: intensieve veehouderij (niet grondgebonden) en de grondgebonden bedrijven.

De aanleiding om het bouwblok aan te passen of uit te breiden is doorgaans terug te voeren tot een beperkt aantal redenen:
- als gevolg van heel specifieke ontwikkelingen -die vooraf niet waren voorzien- is een (kleine) correctie van de vorm en/of grootte van het bouwblok nodig (bijvoorbeeld voor de realisatie van een mestsilo);
- omdat het bedrijf omschakelt naar een andere bedrijfstak zijn er substantieel meer (en/of andersoortige) bedrijfsgebouwen nodig;
- omdat het soort bedrijf niet past of niet gewenst is in een bepaald gebied heeft het zeer beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Voor het voortbestaan van het bedrijf is uitbreiding echter noodzakelijk;
- het bedrijf groeit sterker dan eerst werd verwacht, bijvoorbeeld omdat het door de oprichting van een maatschap doorgroeit van een éénmans- naar een tweemansbedrijf;
- een nevenbedrijf, dat een klein bouwblok toegekend had gekregen, wil doorgroeien naar een hoofdberoepsbedrijf;
- op de locatie van een voormalig, afbouwend agrarisch bedrijf dat om die reden een klein bouwblok toegewezen had gekregen, vestigt zich een ander (nieuw) bedrijf.

Omdat gekozen is voor een "bouwblok op maat", is het noodzakelijk om een regeling op te nemen in het bestemmingsplan voor de vergroting van het bouwblok gedurende de planperiode. Bij het vergroten van bouwblokken wordt rekening gehouden met het provinciale beleid. Bij het toekennen van bouwblokken geldt onder meer als uitgangspunt dat de continuïteit van reële en volwaardige bedrijven gedurende de planperiode moet zijn veiliggesteld. Niettemin kan het voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om gedurende de planperiode hun bouwblok te vergroten. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor een geschikt middel. In de criteria voor de wijziging zullen de aanwezige waarden een rol spelen. Ook wordt de maximale oppervlakte van het bouwblok vooraf bepaald.

Vanuit het oogpunt van het behoud van een open en groen landelijk gebied, is een bouwvlakvergroting niet zondermeer mogelijk. Eerst moet altijd worden onderzocht of vormverandering volstaat om de continuïteit van een bedrijf te waarborgen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn daarnaast afhankelijk van de ligging van initiatieflocaties. Toetsing van initiatieven vindt plaats aan de omgevingswaarden. Alle uitbreidingen zijn enkel mogelijk via een wijzigingsbesluit. Bij deze besluiten vindt toetsing plaats aan zowel de huidige waarden als aan de potentiële waarden. Op kaart 10 uit het Reconstructieplan zijn de hieronder genoemde gebieden (zoals GHS-natuur en AHS-landschap) weergegeven. De volgende voorwaarden gelden volgens het provinciale beleid bij uitbreiding:

- agrarische bouwblokken in de GHS-natuur, de subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied mogen niet worden uitgebreid;
- in en nabij ecologische verbindingszone mogen bouwblokken worden uitgebreid, mits het functioneren van de ecologische verbindingszone niet wordt niet belemmerd;
- grondgebonden agrarische bedrijven in de GHS-landbouw en de AHS-landschap mogen hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- intensieve veehouderijen mogen in GHS-landbouw en de AHS-landschap eenmalig hun bouwblok uitbreiden, uitsluitend als dit noodzakelijk is vanwege de eisen van dierenwelzijn;
- In de AHS-landbouw is het uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten.
- Uitbreiding van bouwblokken voor de intensieve veehouderij in de AHS-landbouw is toegestaan. In ieder individueel geval wordt beoordeeld welke uitbreiding is toegestaan.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt (onder voorwaarden) uitbreiding van agrarische bouwblokken mogelijkgemaakt. De uitbreidingsmogelijkheid is, zoals hierboven beschreven, veelal afhankelijk van de ligging van het bouwblok ten opzichte van aanwezige (natuur)waarden. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast wanneer kan worden aangetoond dat er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang. Bij verandering van bouwvlakken zal in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke waarden. Een criterium is dan ook dat bij de vergroting van het bouwvlak de aanvrager dient te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing bijvoorbeeld het aanbrengen van erfbeplanting.

Aan de Gagelgoorsedijk zijn twee intensieve veehouderijen gevestigd binnen een extensiveringsgebied. Aan de Gagelgoorsedijk 11 is een vergroting van het bouwblok van meer dan 15% toegekend ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding overschrijdt de 15% omdat er sleufsilo's buiten het bouwblok lagen. De uitbreiding is ten behoeve van boomteeltactiviteiten en krijgt derhalve ook niet de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Aan deze uitbreiding ligt een positief advies van de AAB ten grondslag.

De Gagelgoorsedijk mag uitbreiden met twee stallen, in het kader van dierenwelzijn. Dit bedrijf zit echter qua geurcontour dusdanig op slot waardoor de vergunde rechten niet vergroot kunnen worden.

5.4.3 Nieuwvestiging / verplaatsing bestaande bedrijven

Onder nieuwvestiging wordt verstaan: het toekennen van een volledig nieuw bouwvlak. Vanuit de agrarische bedrijven komt af en toe de vraag voor een nieuw bouwvlak. Veelal gaat het om de verplaatsing van een bedrijf, dat op de huidige locatie niet goed uit de voeten kan. De reden hiervoor is meestal het gebrek aan ruimte. Dat kan fysieke ruimte zijn, maar ook ruimte in milieuhygiënisch opzicht, waardoor het bedrijf niet meer mag uitbreiden. Om bedrijfseconomische redenen wil men dan graag verhuizen. Het kan ook gaan om een min of meer "gedwongen" verplaatsing, bijvoorbeeld vanwege stadsuitbreiding, de aanleg van infrastructuur. Of om vrijwillige verplaatsing vanwege de realisering van de ecologische hoofdstructuur. Het kan ook voorkomen dat iemand een geheel nieuw agrarisch bedrijf wil stichten.

Beleidsmatig kan dit onderscheid heel belangrijk zijn; in de juridische regeling van een bestemmingsplan kan echter geen onderscheid worden gemaakt tussen deze twee aanleidingen voor een nieuw bouwblok (verplaatsing of nieuwvestiging). Daarin kan alleen de nieuwe locatie worden getoetst op ruimtelijke criteria, de eventuele herkomst van het nieuwe bedrijf doet niet ter zake.

Volgens het bestemmingsplan is het (ruimtelijk gezien) altijd mogelijk om een bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een locatie waar reeds een agrarische

bouwbestemming op rust. In de praktijk komt dit voor bij een agrariër die is gestopt en vervolgens zijn bedrijf te koop aanbiedt. Los van de bestemming spelen natuurlijk de aanvraag voor een milieuvergunning en eventuele locatiegebonden productierechten.

De verwachting is dat in de komende jaren veel agrarische bedrijven worden beëindigd. Er komen zo in beginsel agrarische bedrijfslocaties vrij die opnieuw gebruikt kunnen worden. Het is voor een agrariër echter vaak eenvoudiger en goedkoper om op een nieuwe, lege plek 'met een schone lei' te beginnen dan dat hij op een bestaande locatie eerst gebouwen moet slopen of renoveren.

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant geeft aan dat in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is uitgesloten en nieuwe bouwblokken in beginsel zijn uitgesloten. Ook verplaatsen is nieuwvestiging en is derhalve uitgesloten.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel doet geen uitspraken over nieuwvestigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijen. Voor intensieve veehouderijen geldt dat men wel wil meewerken aan het opvangen van bedrijven uit extensiveringsgebieden maar uitsluitend op bestaande bouwblokken. Volledige nieuwvestiging wordt uitgesloten.

Gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren, waarin slechts in zeer beperkte mate behoefte is gebleken aan nieuwe agrarische bouwvlakken, wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het plangebied buitenplans geregeld. Kortom nieuwvestiging van bedrijven wordt niet toegestaan middels dit bestemmingsplan. Tot een mogelijke buitenplanse regeling (aparte procedure) zal alleen worden overgegaan wanneer zeer zwaarwegende motieven aan nieuwvestiging ten grondslag liggen. Eén en ander zal moeten plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van landschap en milieu en dus passen binnen de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten.

5.4.4 Omschakeling naar andere (intensievere) bedrijfsvorm

Voor een gezonde economische ontwikkeling heeft de landbouw behoefte aan groei van de productie. De landbouw is daarmee niet anders dan andere bedrijfstakken. Het productiemiddel in de landbouw -de grond- is echter beperkt aanwezig. De landbouw is daardoor in de loop der jaren steeds intensiever gaan werken en heeft een steeds hogere productie per hectare bereikt. Die intensivering doet zich vooral voor bij bedrijven met een beperkte oppervlakte.

Een groot deel van die bedrijven heeft zich toegelegd op de intensieve veehouderij, zoals varkens, kippen of vleeskalveren. Anderzijds gebeurt het ook bij de plantaar-

dige teelten, zoals: de akkerbouw, de tuinbouw en de blijvende teelt in de vorm van boomkwekerijen en fruitteelt. Die plantaardige teelten werden in de afgelopen jaren steeds meer geliefd; weinig problemen met milieuvergunningen, terwijl uitbreiding in de veehouderijsector steeds moeilijker werd. Daarnaast zijn er bedrijven die, om voldoende productie te halen van een klein areaal, zich toeleggen op de boomteelt. Een boomkwekerij heeft maar een beperkte oppervlakte nodig om volwaardig te zijn. Ook hier wordt steeds meer gebruik gemaakt van hulpmiddelen, zoals containers.

Samengevat zijn er twee vormen van omschakeling te onderscheiden:
- de gebouwgebonden intensivering (te regelen via de bouwregels);
- de grondgebonden intensivering, welke herkenbaar is bij de plantaardige teelten door de omschakeling naar boom- of fruitteelt (te regelen via het aanlegvergunningenstelsel).

Bij het al dan niet toelaten van intensivering van agrarische productietakken is het van belang wat de gevolgen ervan zijn, en of die gevolgen een blijvend of een tijdelijk karakter hebben. Intensivering in gebouwen heeft een permanent karakter. Een intensivering van het grondgebruik kan gevolgen hebben voor de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Daarnaast heeft een intensiever gebruik meestal een milieu-impact; de belasting op het milieu neemt toe.
Het provinciale beleid, dat gericht is op concentratie van de glastuinbouw in speciaal daarvoor aangewezen ontwikkelingsgebieden, heeft tot gevolg dat voor het gehele plangebied geldt dat omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten.

Gezien de uitspraken over nieuwvestiging van intensieve veehouderijen lijkt ook omschakelen van een grondgebonden activiteit naar een intensieve veehouderij ongewenst, zoals ook is verwoord in de Interimstructuurvisie.

In het Reconstructieplan Boven-Dommel is aangegeven dat het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar boomteelt en intensieve teelten toch afhankelijk is van de omgeving. In het Reconstructieplan (kaart 18) zijn 4 zones aangegeven. In zone 1 moeten genoemde teelten worden afgebouwd/voorkomen. In zone 2 kunnen teelten wel, maar na maatschappelijke afweging door de overheid. In zone 3 moet ondernemer zelf afwegen of zij wil voldoen aan reeds gestelde voorwaarden. Zone 4 geeft aan waar ruime mogelijkheden voor deze teelten zijn.

In dit bestemmingsplan wordt het omzetten van grondgeboden activiteit naar intensieve veehouderij toegelaten op bouwblokken voor zover gelegen binnen het verwevingsgebied op een duurzame locatie. De Handleiding Duurzame Locaties is hiervoor het toetsingskader.

5.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

In het verlengde van de omschakeling ligt de intensivering in de plantaardige sector. Het gebruik van de 'bedekte teelt' komt op, zoals bodembedekkende afdekfolies en plastic tunnels, met als uiterste de glastuinbouw.

Teeltondersteunende kassen

Een teeltondersteunende kas is een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 meter) worden beschouwd als kas.

Teeltondersteunde kassen zijn alleen toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. In de GHS zijn geen teeltondersteunende kassen toegestaan. In de AHS-landbouw en AHS-landschap is tot 5.000 m² kas toegestaan. In een aantal, door de provincie nog aan te wijzen, gebieden in de AHS-landbouw is onder aan aantal voorwaarden een verruiming tot 1,5 hectare mogelijk (zie hiervoor paragraaf 5.4.2. en 5.4.3.).

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Er zijn permanente voorzieningen (o.a. bakken op stellingen (aardbeien) en regenkappen (zacht fruit)) en permanente lage voorzieningen (containervelden).

et betrekking tot permanente voorzieningen heeft de gemeente Bladel er voor gekozen dat deze alleen op het bouwvlak worden opgericht. De uitstraling en duurzaamheid van dit soort voorzieningen is dusdanig dat dit alleen op het bouwvlak thuishoort. Een vergroting van het bouwvlak om permanente voorzieningen te realiseren is niet mogelijk middels het bestemmingsplan.

Tijdelijke voorzieningen

Naast permanente voorzieningen zijn er ook nog tijdelijke voorzieningen (folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten). Onder tijdelijk wordt verstaan dat deze teeltondersteunende voorzieningen op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

De oprichting van tijdelijke voorzieningen kan buiten het bouwvlak plaatsvinden. De impact van tijdelijke voorzieningen is namelijk minder dan een permanente voorziening. Het ligt aan het gebied of daar een aanlegvergunning voor verreist is.

Soms is zelfs een bouwvergunning nodig, op lokaal niveau moet een afweging plaatsvinden of de aanwezige waarden niet in het gedrang komen bij een tijdelijke voorziening. De gebieden die van belang zijn bij het oprichten van tijdelijke voorzieningen zijn:

- Agrarisch gebied zonder meerwaarden. Alle tijdelijke voorzieningen zijn in principe overal buiten het bouwvlak zonder aanlegvergunning vereiste toegestaan;
- Agrarische gebied met landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden of met natuurwaarden. Voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt dat moet worden aangetoond dat het oprichten van de teeltondersteunende voorzieningen geen onevenredige effecten heeft op de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden. Dit wordt geregeld middels het aanlegvergunningenstelsel of gebruiksverboden gedifferentieerd naar de waarden en voorzieningen. Soms is zelfs een bouwvergunning nodig.

Overige voorzieningen

Onder de overige teeltondersteunende voorziening vallen de voorzieningen die niet in één van de bovenstaande categorieën geplaatst kunnen worden. Dit geldt voor boomteelthekken. Boomteelthekken zijn permanente voorzieningen, maar ze worden meestal buiten het bouwvlak toegepast om de boomteeltpercelen heen, zodat dieren geweerd kunnen worden van de percelen.

De oprichting van overige voorzieningen wordt geregeld middels aanlegvergunningen, bouwvergunningen en gebruiksverboden, gedifferentieerd naar de waarden en voorzieningen.

5.4.6 Bedrijfswoning

Bij veel agrarische bedrijven is er een wens tot de bouw van een tweede bedrijfswoning. In enkele gevallen is er nog geen bedrijfswoning aanwezig. De groei van het aantal woningen in het buitengebied komt niet overeen met het restrictieve beleid dat de provincie voert op dit gebied. Uitgaande van de provinciale beleidsuitgangpunten geldt dat verstening van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Daarnaast is het tegenwoordig steeds minder noodzakelijk dat er (twee) medewerkers bij het bedrijf wonen. Vanuit deze optiek is het toevoegen van een (tweede) bedrijfswoning niet toegestaan op basis van dit bestemmingsplan.

5.5 VAB en NED beleid[17]

5.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de problematiek van de Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) en het vestigen van Nieuwe Economische Dragers (NED) behandeld. Hierbij is een duidelijke koppeling met de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' aanwezig. Deze nota bekijkt vier separate beleidslijnen en voegt ze samen in één beleidsdocument:

- Beleidslijn Bebouwingsconcentraties;
- Beleidslijn Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het Buitengebied;
- Beleidslijn Paardenhouderijen;
- Beleidslijn Nevenfuncties en Verbrede landbouw.

Belangrijke doelstelling van het provinciale beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies op het platteland die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied.

5.5.2 Bebouwingsconcentraties

In de beleidslijn bebouwingsconcentraties wordt aangegeven wat verstaan wordt onder het begrip bebouwingsconcentraties en op welke wijze deze mogen worden aangewend.
De provincie Noord-Brabant formuleert het als volgt:

"In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrand-zones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van de Interimstructuurvisie en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt.'

Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven; een cluster van bebouwing bestaande uit bijvoorbeeld vier bestemmingsvlakken zal daar in

[17] VAB= Vrijkomende Agrarische Bebouwing en NED= Nieuwe Economische Dragers

beginsel niet onder vallen, een cluster van een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar veelal wel.

De definitie van bebouwingsconcentratie is verruimd ten opzichte van het beleid zoals neergelegd in het voormalige Streekplan Brabant in Balans 2002. Ook de (her)gebruiksmogelijkheden zijn significant verruimd. Voorwaarde is wel dat de gemeente een duidelijke visie ontwikkelt voor deze concentraties. Het gaat hierbij, om een gecombineerd beeld van de functionele aard, de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van een bebouwingsconcentratie. Het kwaliteitsbegrip omvat daarbij economie, ecologie en esthetiek en de sociaal culturele aspecten in samenhang.

Een gemeentelijk visie op de bebouwingsconcentratie moet inzicht geven in de volgende aspecten:

- een beschrijving van het gebied (gebiedsprofiel): geeft inzage in de aanwezige ruimtelijke situatie, de omgeving en de aanwezige 'problemen; analyseert varianten voor een duurzame ontwikkelingsstrategie door de toepassing van rood-voor-groen. Hierbij worden ook de natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het gebied en de omgeving betrokken, de (effecten op) waterhuishoudkundige aspecten en de aanwezige infrastructuur alsmede de gebiedsvisies uit het gebiedsplan;
- een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel): geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood. De (on)mogelijkheden voor hergebruik van bebouwing en de eventuele toevoeging van bouwvolume worden nader begrensd en er wordt gemotiveerd aangegeven waarom de nieuwe functies en bebouwing passen binnen de ruimtelijke structuur. Voorwaarde is dat de toevoeging van nieuwe functies en bouwvolume qua uiterlijke verschijningsvorm, aard, schaal én functie passend zijn bij de omgeving en bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een beeldkwaliteitplan (mits relevant): geeft inzicht in de na te streven beeldkwaliteit door onder meer aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en op welke landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden;
- uitvoeringsparagraaf: geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd voor de handhaafbaarheid van nieuwe ontwikkelingen alsmede zekerstelling van de te behalen kwaliteitswinst (afrekenbaarheid).

Uitsluitend indien de gemeente beschikt over een dergelijke visie, een visie die bovendien is beoordeeld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, kan gebruik gemaakt worden van de verruimde gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties. Zolang een dergelijke visie niet aanwezig is moet teruggevallen worden op de normale (her)gebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven zijn een aantal concentraties van bebouwing aanwezig, zoals Halfmijl, Toterfout en Zittard, maar deze lijken niet voldoende omvang te hebben en/of het agrarische element lijkt onvoldoende aanwezig om te passen binnen voorgenoemde beleidslijn.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing en bebouwingslinten/ clusters heeft de gemeente Veldhoven er voor gekozen om *geen* apart beleid op te nemen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van VAB's wordt aangesloten bij het provinciaal VAB-beleid.

5.5.3 Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (VAB-beleid)

In deze beleidslijn wordt een driedeling naar gebieden gehanteerd, te weten:
- binnen de in paragraaf 2.3.2 van de beleidslijn beschreven bebouwingsconcentraties;
- binnen bebouwingsconcentraties die niet vallen onder een visie zoals omschreven in de voorgaande paragraaf;
- het gebied niet gelegen in een bebouwingsconcentratie.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden van de gebieden vallend onder de twee laatstgenoemden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied moet passen binnen de functies die aan het buitengebied worden toebedeeld, te weten landbouw, natuur en recreatie. De hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied zijn daarom beperkt. Binnen het bestaande beleid zijn er onder sloop van overtollige bebouwing op een VAB hergebruiksmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning voor de functie wonen, is de vestiging van agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS, mits voor deze locaties geen sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Regeling beëindiging intensieve veehouderij (Rbv) en regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

Er is binnen het plangebied slechts één locatie waar de regeling beëindiging intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden. Het betreft de locatie aan de Hoogeloonsedijk 10. Dit bedrijf is op het moment bestemd als 'Bedrijf-1'.

De gemeente Veldhoven ontwikkelt zelf geen ruimte-voor-ruimte kavels, maar staat in principe positief tegenover initiatieven die hier gebruik van willen maken. Planologische medewerking zal buitenplans verleend worden.

In de planregels is een sloop-bonusregeling opgenomen. De regeling houdt in dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag worden verhoogd. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan

bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m².

Voor VAB's in niet onderbouwde bebouwingsconcentraties bestaan daarnaast beperkte mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Denk hierbij aan recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit de ontsteningsdoelstelling voor het buitengebied is uitgangspunt dat niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde, wordt gesloopt. Dit om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Genoemde drie mogelijkheden kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Recreatie en toerisme
Over recreatie en toerisme als hergebruiksvorm zegt de provincie het volgende: 'Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevengeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme (hieronder zijn maneges niet begrepen) en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Voorwaarde is dat een verdere recreatieve ontwikkeling past binnen de visie zoals neergelegd in de gebieds- en reconstructieplannen, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en dat de aanwezige waarden niet worden aangetast en worden versterkt.'
Daarnaast moet de toeristisch en recreatieve voorziening passen binnen het draagvlak van het gebied en qua schaal inpasbaar zijn in de regio.

2. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Ten einde het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te waarborgen is het toegestaan om hierin één burgerwoning te vestigen. Als uitzondering kan het vestigen van twee woningen toegestaan worden. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om splitsing en dat het behoud van het cultuurhistorische pand anderszins niet mogelijk is.
Uiteraard mogen hierbij de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt worden en dient er sprake te zijn van een goed woonmilieu.

3. Opslag
Hergebruik van VAB's in het buitengebied ten behoeve van statische opslagactiviteiten is toegestaan, buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Rbv en regeling 'ruimte-voor-ruimte', mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten en het hergebruik gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- de VAB niet is gelegen in de GHS-natuur;
- opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- alleen opslag van (naar hun aard) statische goederen is toegestaan;
- de opslag beperkt blijft tot maximaal 1000 m2 per (voormalig) bouwblok;
- er geen buitenopslag plaats vindt;
- de effecten op de mobiliteit beperkt zijn;
- detailhandel is uitgesloten;
- de overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied was het mogelijk om door middel van een vrijstellingsbevoegdheid de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag' op te nemen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bestemd als Bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag'.

Onder opslag van naar hun aard statische goederen verstaan wij goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Voorkomen moet worden dat er (op termijn) sprake is van een dependance van een niet-agrarisch bedrijf.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel onderschrijft bovengenoemde beleidslijn. Wel wordt daarin aangegeven dat er wellicht meer beleidsvrijheid ("ook voor alternatieven") zou moeten zijn dan hiervoor is genoemd. Dat zou alleen kunnen bij het opstellen van gebiedvisies, waarbij maatwerk kan worden geleverd. Er zou dan ook gekeken moeten worden naar andere economische activiteiten of de bouw van 1 of meerdere woningen ("in ruil voor bijvoorbeeld sanering"). De moeilijkheid hierbij is dat er in Veldhoven niet direct gebieden zijn aan te wijzen die voor dergelijke extra ontwikkelingen in aanmerkingen komen. Wel kan ten aanzien van recreatiemogelijkheden aansluiting worden gezocht met de recreatiekaart uit het Reconstructieplan (zie kaart 20 en de paragraaf in deze nota over recreatie)

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de omschakeling van de agrarische activiteit naar Wonen 1000 m² voor statische opslag te gebruiken binnen de bestaande bebouwing. Deze 1000 m² mag ook worden benut voor verhuur aan derden waarbij detailhandel en productie zijn uitgesloten.



In de Schetsschuit zijn ook ideeën geopperd om meer mogelijkheden te bieden voor vrijkomende agrarische bebouwing in het gebied ten zuiden van de A67. Gedacht wordt aan kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen. De bebouwing moet dan wel binnen bestaande bouwblokken blijven en bedrijfjes/instelling moeten zorgdragen voor de omliggende gronden (bijvoorbeeld onderhoud van de voormalige landbouwgronden).
Vermeld dient te worden dat deze ideeën niet passen binnen het huidige provinciale beleid.

In dit bestemmingsplan wordt daarom het provinciaal VAB-beleid aangehouden. Er wordt dan ook geen specifieke visie opgesteld (gezien de Veldhovense situatie). Er In dit bestemmingsplan worden echter wel extra mogelijkheden geboden voor agra-

risch verwante bedrijven en/of agrarische technische hulpbedrijven (zoals loonwerkbedrijven).

5.5.4 Paardenhouderijen

De provincie Noord-Brabant stelt over paardenhouderijen dat de ontwikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Er kunnen echter ook nadelen kleven aan deze ontwikkeling vanwege de noodzaak van het oprichten van grote rijhallen die een bepaalde uitstraling op de landelijke omgeving met zich mee brengen. Naast de visuele uitstraling van grootschalige rijhallen speelt bij de planologische beoordeling in het bijzonder de publieks- en verkeersaantrekkende werking van sommige paardenhouderijen een rol.

Paardenhouderijen kennen een grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen, al dan niet gemengd. Zo kan een paardenfokkerij worden beschouwd als een agrarisch bedrijf, indien het fokken van paarden hoofdonderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering. Voorts zijn er paardenhouderijen waarbij de nadruk ligt op het africhten van paarden, en zijn er paardentransportbedrijven, paardenhandelsbedrijven en paardenpensions. Tot slot zijn er op het publiek gerichte paardenhouderijen, zoals maneges.

Gelet op de grote diversiteit van de verschillende bedrijfs- en mengvormen oordeelt de provincie dat het feitelijk vrijwel onmogelijk is om een categorisering te hanteren waarbinnen de diverse vormen van paardenhouderijen zijn onder te brengen. Kenmerkend voor alle paardenhouderijen is dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Onderscheidend voor de verschillende bedrijfsvormen zijn de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhallen, en de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

De provincie hanteert het volgende principe om een uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van paardenhouderijen in het buitengebied:

- vestiging in de GHS-natuur is uitgesloten;
- vestiging in de GHS-landbouw is toegestaan; mits het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een oppervlakte heeft van ten hoogste 1.000 m2 en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- in geval van vestiging in de AHS en in bebouwingsconcentraties kan bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid worden tot een maximum van 1,5 hectare;
- de vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient bij voorkeur plaats te vinden binnen bebouwingsconcentraties (het gaat hierbij om bebouwingsconcentraties in alge-

mene zin en niet bebouwingsconcentraties zoals bedoeld in paragraaf 2.3.2 van de beleidslijn);
- paardenbakken moeten binnen het bouwblok worden opgericht;
- bij afweging van een voorgenomen vestiging dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit.

Gezien het over het algemeen waardevolle karakter van het buitengebied van de gemeente Velhoven is de gemeente van mening dat paardenhouderijen alleen onder voorwaarden zijn toegestaan in de planregels. Thans zijn enkele paardenhouderijen aanwezig in het plangebied. Deze is op de verbeelding bestemd als 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Deze bestemming voorziet in het bedrijfsmatig stallen en africhten van paarden. Binnen deze bestemming zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt.

5.5.5 Nevenfuncties en verbrede landbouw

In de beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw wordt een onderscheid gemaakt in nevenfuncties en vormen van verbrede landouw. De provincie stelt het volgende:

Nevenfuncties
In de huidige agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf nevenfuncties wil ontplooien, welke niet in directe relatie staan met de bestaande agrarische bedrijfsvoering. De provincie beoordeelt nevenfuncties als zijnde vervolgfuncties. Hieruit volgt, dat alleen functies die ingevolge het Streekplan, en deze beleidsregels, als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten, als nevenfuncties kunnen worden ontplooid. De reden voor deze aanpak is gelegen in het feit dat uit de praktijk blijkt dat eenmaal opgestart nevenfuncties steeds verder worden uitgebouwd tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om in dergelijke gevallen eenmaal toegelaten nevenfuncties te saneren, zodat er sprake is van voldongen feiten.

Voorbeelden van nevenfuncties die ingevolge het Streekplan en deze beleidsnota als vervolgfunctie ontwikkeld kunnen worden zijn: recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag. Het bestemmingsplan mag een wijzigingsbevoegdheid bevatten die binnen de gestelde provinciale regels een nevenfunctie omzet naar hoofdfunctie. In het Reconstructieplan worden genoemde nevenfuncties onderschreven.

De Schetsschuit geeft aan dat de zone ten zuiden van de A67 ruimte kan bieden voor toekomstige andere niet-agrarische functies (kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen) bij verdwijnen van de agrarische functie. Voordat gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing kan nu al wel gedeeltelijk ruimte worden geboden aan nevenfuncties bij de agrarische bedrijven. Dit past niet direct binnen de genoemde beleidslijn van de provincie. Gezien de aard en ligging van dit gebied zou dit echter wel mogelijk moeten worden gemaakt.

In het plangebied bestaan goede mogelijkheden om nevenfuncties bij agrarische bedrijven uit te oefenen. Deze zijn met name gericht zijn op de recreatieve functie. Eventueel kunnen de nevenfuncties later met een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar een hoofdfunctie.

Verbrede landbouw
Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden in het gebied maar zijn er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarnaast kunnen functies die ingevolge het Streekplan 2002 en/of deze beleidslijn specifiek in bepaalde gebieden zijn uitgesloten, niet worden opgestart als verbrede landbouwactiviteit. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van een manege in de GHS of detailhandel in producten die niet aan het agrarische bedrijf zijn gerelateerd.

Voor het toelaten van verbrede landbouwactiviteiten op het bouwblok dient een passende maximale maatvoering te worden gesteld. Indien de verbrede landbouwactiviteit de hoofdfunctie wordt, past dit immers niet meer binnen de bestemming van het agrarische bedrijf. Een dergelijke omschakeling heeft gevolgen voor de inpasbaarheid van de activiteit in zijn omgeving en de van toepassing zijnde (milieu)wetgeving. Omschakeling naar een hoofdfunctie is alleen mogelijk na wijziging van de bestemming én voor zover de functie past binnen de beleidsuitgangspunten zoals gesteld in de Interimstructuurvisie.

Indien gekozen wordt om verbrede landbouw voor elk agrarisch bedrijf toe te staan moeten daar specifieke voorwaarden aan worden verbonden. Dit zal dan in het nieuwe bestemmingsplan worden verwoord. Te denken valt aan een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 100 m2 voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten. Voorkomen moet worden dat het agrarisch bouwblok ten behoeve van de verwachte activiteit uitgebreid moet worden.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel onderschrijft voorgenoemde mogelijkheden, waarbij verbrede landbouw voor elk agrarisch bedrijf is toegestaan. Extra aandacht wordt gevraagd voor het combineren van landbouw en zorg en het bevorderen van agro-verblijfsrecreatie, verkoop eigen en aanverwante producten en horecavoorzieningen, aangezien gebleken is dat hier meer behoefte aan is.

Zoals genoemd is in de Schetsschuit aangegeven dat Zandoerle een recreatief punt kan vormen. Hier kan ten aanzien van voorwaarden en maatvoering gekozen worden om ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw (met name agro-verblijfsrecreatie, verkoop van eigen en aanverwante producten en horecavoorzieningen; dus aansluiten op Reconstructieplan) op te nemen dan op andere locaties in Veldhoven. Ook ten aanzien van de zone onder de A67 kunnen extra mogelijkheden worden geboden voor bijvoorbeeld de omvang van zorgboerderijen (aansluiten op Reconstructieplan) en mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (natuur = bouwsteen voor zone onder A 67), zoals ook in de Schetsschuit is opgenomen.

Resumerend kan gesteld worden dat in dit bestemmingsplan zowel nevenfuncties als verbrede landbouw (specifieke vorm van nevenfuncties) zijn toestaan bij agrarische bedrijven. Hiertoe is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen in de planregels.

5.6 Niet-agrarische bedrijven

5.6.1 Bestaande bedrijven

Het standpunt van de provincie is dat bedrijven, die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, in beginsel moeten worden geweerd uit het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve uitgesloten (anders dan onder de beleidsregels van Buitengebied in Ontwikkeling en VAB). Het streven ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, is gericht op verplaatsing naar een bedrijventerrein. Voor de verplaatsing of de sanering van bestaande situaties staan echter onvoldoende financiële middelen ter beschikking. Derhalve zullen alle niet-agrarische bedrijven afzonderlijk bekeken moeten worden of een positieve bestemming mogelijk is.

In de Handleiding bestemmingsplan Buitengebied wordt een aantal aanvullende voorwaarden opgesomd die de Provincie Noord-Brabant hanteert bij het beoordelen van toelaatbaarheid van uitbreiding van bedrijvigheid:

- de uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de continuïteit van het bedrijf;
- een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte tot een in het plan aan te geven maximum (circa 10-15%);
- de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mag geen onevenredige (milieu)hinder voor de omliggende functies en waarden opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- bedrijfsactiviteiten mogen geen publieksgericht karakter hebben;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij het aldaar aanwezige bedrijf of beroep.

Een optimale bedrijfsvoering maakt vaak uitbreiding van het bedrijf (i.c. de gebouwen) noodzakelijk. De vraag is of die uitbreiding, in welke mate en onder welke voorwaarden, mogelijk moet zijn op de bestaande locatie in het buitengebied. Er zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het bedrijfsbelang en het behoud van ruimtelijke en milieukwaliteit.

De provincie hanteert voor agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen een uitbreidingsruimte van maximaal. 25% van het bestemmingsvlak of bebouwingsoppervlak. Overige bedrijven krijgen maximaal 15% uitbreiding van het bebouwingsoppervlak.

Overigens is de afgelopen periode al een aantal verzoeken om uitbreiding behandeld en individueel beoordeeld.

In dit bestemmingsplan worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden van bestaande niet-agrarische bedrijven toestaan. In planregels wordt een uitbreiding van 15% voor niet-buitengebiedgebonden en 25% voor agrarisch-technische en agrarisch verwante hulpbedrijven via ontheffing geregeld.

5.6.2 Omschakeling niet-agrarische bedrijven

Het is voorstelbaar dat een niet-agrarisch bedrijf stopt met zijn bedrijfsvoering of zijn bedrijfsactiviteiten wil wijzigen. De vraag is hoe hiermee om gegaan moet worden. Is het toegestaan om het bestaande bedrijfstype te wijzigen in een nieuw te vestigen bedrijf. Indien hier sprake van is, luidt de vraag of de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf (t.o.v. het bestaande bedrijf) naar aard en omvang lager mag zijn, of dat deze gelijk mag blijven of zelfs mag toenemen. Indien de wij-

ziging van het bedrijfstype is toegestaan moet er dan nog voldaan worden aan aanvullende voorwaarden, met namelijk milieuhygiënische voorwaarden.

Gezien de te verwachten problematiek bij een directe omschakeling is voor een dergelijke omschakeling een planherziening de juiste wijze om een goede beoordeling te kunnen maken en ontstaan er voldoende proceduremogelijkheden voor omwonenden. Het wijzigen van het bedrijfstype (omschakeling) van niet-agrarische bedrijven wordt op basis van dit bestemmingsplan niet toegelaten. Een uitzondering hierop is dat omschakeling naar een ander type bedrijf mogelijk is, mits de milieubelasting gelijk of minder worden na omschakeling, door middel van een ontheffing.

5.6.3 Verblijfsruimte tijdelijke medewerkers

Het bieden van tijdelijke woonruimte voor tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven speelt steeds meer. Het SRE heeft de nota Tijdelijk (werken en) wonen opgesteld. In eerste instantie was deze nota uitsluitend bedoeld voor de gemeenten vallend onder het SRE. Inmiddels wordt deze nota door meer gemeenten gehanteerd. De nota beoogt inzichtelijk te maken hoe en wat geregeld kan worden via het ruimtelijk spoor. Als eerste wordt het begrip tijdelijk gedefinieerd. Onder tijdelijk wordt verstaan: maximaal 6 maanden.

Structurele huisvesting
Deze nota sluit structurele huisvestingsvormen (hier worden logiesmogelijkheden bedoeld die het hele jaar door geboden worden en dus niet als tijdelijk aangemerkt kunnen worden) in het buitengebied uit als onwenselijk. Wel worden er mogelijkheden gezien in onderbouwde bebouwingsconcentraties zoals bedoeld in de nota Buitengebied in Ontwikkeling. Deze structurele huisvesting moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de logiesgebouwen (kan VAB zijn) dienen binnen bestaande kernen gerealiseerd te worden en tevens aan te sluiten op een daartoe geschikte ontsluitingsstructuur;
- er dienen vooraf duidelijke afspraken gemaakt te worden over het beheer tussen de gemeente en de verhuurder (privaatrecht);
- de nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goed woonmilieu;
- er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Tijdelijke huisvesting
Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers zijn in de volgende vormen niet toegestaan:

- wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in het buitengebied;

- huisvesting op vakantieparken en campings;
- tenten en/of (toer)caravans op het eigen bedrijf.

Wel toegestaan zijn:
- huisvesting in bestaande complexen als kloosters en asielzoekerscentra, alleen als de oorspronkelijke bestemming ook huisvesting was;
- huisvesting op eigen bedrijf door verbouwen eigen bedrijfsgebouw;
- huisvesting op eigen bedrijf door het bieden van logies in de eigen bedrijfswoning;
- stacaravans en/of woonunits op eigen bedrijf;

Om dergelijke mogelijkheden toe te staan dient een gebruiksvergunning te worden afgegeven. Het gebruiksbesluit is hierbij van toepassing.

Huisvesting voor tijdelijke medewerkers wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt conform de uitgangspunten nota Tijdelijk (werken en) wonen (SRE). De mogelijkheid tot huisvesting wordt geregeld via een ontheffing.

5.7 Nieuwe landgoederen

De provincie heeft als uitwerking van het (voormalige) Streekplan Brabant in Balans de nota Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant opgesteld. In deze nota wordt aangegeven wanneer, waar en op welke wijze nieuwe landgoederen in Noord-Brabant tot stand kunnen komen.

In deze provinciale nota wordt de volgende definitie voor landgoederen gehanteerd. "Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid."

Een nieuw landgoed moet aan een aantal eisen voldoen. De belangrijkste zijn:
- de locatietoets:
  - de locatie mag niet gelegen zijn in de EHS of de GHS-natuur;
  - de locatie sluit aan op bestaand natuurgebied;
  - de locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied;
- de inrichtingstoets:

  - in een landelijke regio minimaal 10 ha waarvan tenminste 7,5 ha nieuwe natuur;
  - in een stedelijke regio minimaal 10 ha waarvan tenminste 5 ha nieuwe natuur;
  - er mogen maximaal 3 wooneenheden gerealiseerd worden met maximaal 1500 m3 per eenheid;
  - bij landgoederen van 15 of meer ha mag per 2,5 ha extra nieuwe natuur (boven op de respectievelijk 7,5 en 5 ha zoals hiervoor genoemd) één extra wooneenheid gerealiseerd worden tot een absoluut maximum van 8 wooneenheden;
- de beeldkwaliteitstoets:
  - het nieuwe landgoed moet goed afgestemd worden op zijn omgeving en met name de kwaliteiten daarvan;
  - dit moet vastgelegd worden in een beeldkwaliteitsplan;
- de duurzaamheidstoets:
  - het duurzaam functioneren van het landgoed moet gewaarborgd zijn. Het gaat hierbij om dingen zoals het onderhoud van de nieuwe natuur en ter voorkoming van splitsing.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een de ontwikkeling van landgoederen. Dit wil niet zeggen dat landgoederen niet worden toegelaten in het plangebied. Dergelijke ontwikkelingen dienen buitenplans te worden geregeld.

5.8 Burgerwoningen

5.8.1 Bestaande woningen

In het buitengebied van Veldhoven zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Deze woningen zijn niet functioneel aan het buitengebied verbonden. De legale burgerwoningen worden gewoon positief bestemd. Wel kunnen voorwaarden worden gesteld over nieuwbouw en uitbreiding van bestaande woningen om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Uitzonderingen hierop zijn nieuwe woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte, VAB-beleid en de nota Buitengebied in Ontwikkeling.

De provincie hanteert een maximale inhoud van 600 m³ per woning (excl. kelders). In Veldhoven zijn nu woningen van 350, 500 en 700 m³ toegestaan. In Veldhoven een maximale inhoudsmaat van 600 m³ gehanteerd. De woningen met een grotere inhoud, behouden hun huidige inhoudsmaat. Daarnaast zijn nu, afhankelijk van de inhoud van de woning, bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van 150 m². Voorgesteld wordt om hier max. 80 m² aan bijgebouwen toe te staan. Dit is gelijk aan de oppervlakte van bijgebouwen in de bebouwde kom.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toestaan, behalve als de op de voorgaande pagina genoemde uitzonderingen gelden (Ruimte-voor-Ruimte, VAB-beleid en de nota Buitengebied in Ontwikkeling). Hierbij geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor de hoofdbouw een maximum van 80 m² aan bijgebouwen. Uitzondering zijn woningen die op de datum van vaststelling legaal een grotere inhoud hebben dan 600m³.

In de planregels is een sloop-bonusregeling opgenomen. De regeling houdt in dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag worden verhoogd. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m².

5.8.2 Splitsing van voormalige boerderijen

Het splitsen van voormalige boerderijen in meerdere woningen kan bijdragen aan het behoud van waardevolle panden in het buitengebied (zoals langgevelboerderijen). Een gevaar is echter dat boerderijsplitsing extra bebouwing (met name bijgebouwen en rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden van twee woningen) in het buitengebied tot gevolg heeft. Bovendien gaat woningsplitsing ten koste van het bouwcontingent in de kernen. De provincie staat het splitsen van een woning uitsluitend toe in het geval van cultuurhistorisch waardevolle panden. Hiervoor is in de nota Buitengebied in Ontwikkeling een mogelijkheid ingebouwd.

In het bestemmingsplan Buitengebied ’88 had de gemeente voorzien in de mogelijkheid cultuurhistorisch waardevolle woningen te splitsen. In voorliggend plan zijn slechts twee woningen aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol pand’. Deze woningen zijn om milieutechnische redenen niet te splitsen. Voorliggend plan voorziet dan ook niet meer in deze mogelijkheid.

5.8.3 Splitsing bedrijfswoning van bedrijfsgebouwen

Het komt in het buitengebied (steeds meer) voor, dat de bedrijfswoning apart van de bedrijfsgebouwen worden verkocht aan burgers. De bedrijfsgebouwen blijven dan in agrarisch gebruik en de kans bestaat, dat de (nieuwe) agrariër op den duur weer om een bedrijfswoning vraagt. Indien hieraan meegewerkt wordt, betekent, dit een toename van bebouwing in het buitengebied in het algemeen en van burgerwoningen in het bijzonder. Bovendien betekent de aldus ontstane burgerwoning een milieuhygiënische belemmering voor de agrarische sector.

Planologisch gezien kan hier op een tweetal wijzen mee omgegaan worden in het bestemmingsplan:

- Het bouwblok wordt gesplitst in een deel burgerwoning en een deel agrarische bedrijfsdoeleinden. Het gevolg van deze handelswijze is dat op het agrarisch deel weer een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht indien deze noodzakelijk is voor de bedrijfswoning. Bovendien heeft de aldus ontstane nieuwe woning gevolgen voor het woningbouwcontingent;
- De woning blijft aangemerkt als bedrijfswoning en daarmee onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwblok. Dit betekent dat het agrarisch bouwblok juridisch beschikt over een bedrijfswoning. Bij ontvangst van een verzoek om de bouw van een bedrijfswoning moet deze behandeld worden als een verzoek om de bouw van een 2de bedrijfswoning. In de praktijk is daar zelden een bedrijfsmatige noodzaak voor wat dus inhoud dat het verzoek geweigerd moet worden.

Er is formeel juridisch ook handhaving mogelijk. Immers het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning is strijdig met de bestemming. De bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden staat wonen toe ten dienste van een agrarisch bedrijf. Hiervan is bij burgerbewoning uiteraard geen sprake waardoor handhaving en beeindiging van het wonen ter plaatse mogelijk is.

In het bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de voormalige bedrijfswoning, die aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol pand, om te zetten naar woonbestemming en te splitsen.

5.8.4 Aan huis verbonden beroepen/bedrijf

Onder de ‘aan huis verbonden beroepen’ wordt in de Handleiding bestemmingsplan Buitengebied (Provincie Noord-Brabant) verstaan: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedoelde vormen van aan huis gebonden dienstverlening.

De vraag is of aan huis verbonden beroepen uitsluitend beperkt moet blijven tot woondoeleinden in de bebouwde kom. Tevens is de vraag of in het buitengebied alleen het woongedeelte (inclusief bijgebouwen) van (agrarische) bebouwing hiervoor gebruikt worden of dit ook in het bedrijfsgedeelte van een agrarisch bedrijf is toegelaten.

Indien deze ‘aan huis gebonden beroepen acceptabel worden geacht, moet er dan nog voldaan worden aan een aantal aanvullende voorwaarden? In de bebouwde kom is dit gebruik toegestaan voor een max. oppervlakte van 75 m². Ook moet re-

kening worden gehouden met eventuele verkeersaantrekkende werking en/of voldoende aanwezige parkeerplaatsen.

In dit bestemmingsplan worden 'aan huis gebonden beroepen' toestaan bij (bedrijfs)woningen (inclusief bijgebouwen), waarbij een maximale. oppervlakte van 75 m² is rechtstreeks toegestaan.
Daarnaast is in de planregels een ontheffing opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Onder de in de planregels genoemde voorwaarden kan de ontheffing verleend worden.

5.8.5 Panden met cultuurhistorische waarden

In veel gevallen zijn er binnen het grondgebied van een gemeente panden of bouwwerken aan te wijzen die een cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Het gaat hierbij om bouwwerken die niet aangewezen zijn als Rijks- of gemeentelijk monument. In overweging kan worden genomen om deze panden te beschermen. Mogelijkheden hiervoor zijn het opnemen van een aanlegvergunning voor slopen van deze panden, of het verbouwen van deze panden aan een ontheffing koppelen.

Momenteel zijn er in Veldhoven panden met een cultuurhistorische waarden (m.u.v. Rijksmonumenten) geïnventariseerd. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben panden die cultuurhistorisch waardevol zijn een aanduiding gekregen. Aan deze aanduiding wordt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van splitsing gekoppeld.
Om cultuurhistorisch waardevolle panden te behouden is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningsplitsing mogelijk maken.

5.9 Mantelzorg

Mantelzorg heeft zijn eigen paragraaf gekregen omdat het bieden van deze zorg aan bod kan komen bij gewone burgerwoningen, maar ook agrarische en niet-agrarische burgerwoningen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben te kennen gegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Mantelzorg mag geboden worden in een zelfstandige woonvorm bij de woning. Gedeputeerde Staten hebben hiervoor een voorbeeldregeling (vrijstelling) opgesteld. Deze regeling maakt het mogelijk om een bijgebouw, zoals garage of schuur, te gebruiken als tijdelijke woonruimte. Deze zogenaamde afhankelijke woonruimte moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging. Verder worden voorwaarden gesteld aan de omvang en ligging van het bijgebouw. Bovendien dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden (omgeving, veiligheid en milieu).

In de bebouwde kom is de mantelzorgregeling reeds toegepast. Bij de afweging voor de bebouwde kom zijn reeds besluiten genomen voor het buitengebied.

In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de ontheffingsregeling mantelzorg van de komplannen. Dit gebeurt door middel van een ontheffingsmogelijkheid.

5.10 Recreatie

5.10.1 Bestaande en nieuwe recreatiebedrijven / functies

In het Streekplan "Brabant in Balans" worden toerisme en recreatie gezien als nevengeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied. Behoud en versterking van de kwaliteit van bestaande voorzieningen staan bovenaan (binnen de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten) en er dienen hiertoe uitbreidingsmogelijkheden aanwezig te zijn. Ook de ontwikkeling van nieuwe activiteiten is mogelijk en recreatief medegebruik en de openstelling van bos- en natuurgebieden wordt gestimuleerd. Ten aanzien van nieuwvestiging in deze gebieden is het provinciaal beleid terughoudend. Hierbij gaat het niet om nieuwe recreatieve functies in het kader van VAB. Hier gaat het om volledige nieuwvestiging.

In het bestemmingsplan Buitengebied moet vastgelegd worden hoe omgegaan wordt met de aanwezige recreatiebedrijven en de recreatieve functies. Krijgen deze recreatieve voorzieningen nog verdere ontwikkelingsmogelijkheden in areaal (ruimtebeslag)? Of wordt alleen de mogelijkheid geboden tot uitbreiding van de gebouwde voorzieningen. Indien uitbreidingsmogelijkheden aanvaardbaar worden geacht, speelt de vraag wat de aanvullende voorwaarden zijn en wat is de maximale ontwikkelingsruimte is.

Daarnaast is het van belang te bepalen hoe om te gaan met eventuele aanvragen voor nieuwe recreatiebedrijven of -voorzieningen. De vraag is of dit bestemmingsplan de mogelijkheid moet bieden voor de nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld als het een duidelijke aanvulling betreft op het huidige aanbod, of doemt het bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden bieden voor zowel dagrecreatieve als verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Indien de mogelijkheid voor nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen wordt geboden moet worden bedacht wat de criteria zijn en de maximale ontwikkelingsmogelijkheden.

In het Reconstructieplan wordt sterk de nadruk gelegd op de ontwikkeling van de recreatie. In het reconstructieplan zijn specifiek de volgende gebieden opgenomen:

- Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied:
  1. ten zuiden van A 67 (ten oosten van Heerseweg/ Volmolenweg)
     - visie: *uitloopgebied voor fietsen en wandelen met een extensief karakter*
     - randvoorwaarde: *behoud natuurwaarden en natuurontwikkeling*
  2. ten westen van Oerle (tot Halfmijl en ten noorden van Grote Aard)
     - *visie: aantrekkelijk landschappelijk gebied om te wandelen en fietsen*
     - *randvoorwaarde: geen vestiging van nieuwe recreatieve voorzieningen*

- Intensief recreatief gebied:
  1. omgeving Koningshof / BuitenJan / Genderstijn
     - visie*: versterking bestaande verblijfsaccommodaties en ontwikkeling van ondersteunende activiteiten;*
     - *initiatief: kwaliteitsverbetering Buiten Jan*

- intensieve recreatiebedrijven:
  1. camping Molenvelden

- stedelijk uitloopgebied:
  1. ten westen van Veldhoven ("Veldhoven-West")
     - visie: *bestaande initiatieven sluiten aan bij het stedelijk uitloopgebied*

In de Schetsschuit zijn met name voorgaande aspecten benaderd, zoals verbeteren recreatieve routes. Het mogelijk maken van bijvoorbeeld horeca (vorm van dagrecreatie) zijn reeds aangedragen bij het VAB-beleid en verbrede landbouw / nevenactiviteit landbouw.

Over bestaande recreatieve functies met uitbreidingswensen zijn reeds besluiten genomen. Deze zijn individueel bekeken en beoordeeld. Hierover hoeft nu dan ook geen uitspraak te worden gedaan.

In dit bestemmingsplan worden de bestaande recreatieve gebieden positief bestemd door middel van de bestemming 'Recreatie'. In de bestemmingregels worden mogelijkheden geboden voor verdere ontwikkelingen van recreatieve gebieden. Het is namelijk in het belang van de gemeente en in het belang van het buitengebied dat de recreatie voldoende ruimte krijgt in het buitengebied.

5.10.2 Kleinschalig kamperen

In gebieden waar de agrarische betekenis terugloopt, of waar men streeft naar extensivering van het agrarisch gebruik wordt recreatie wel eens gezien als de 'economische vervanger' van de landbouw. Het effect hiervan zal voor de agrarische

bedrijven echter maar zeer beperkt zijn. Het zal slechts voor een klein aantal boeren mogelijk zijn om werkelijk een aanvullend inkomen uit recreatieactiviteiten te halen. Niettemin kunnen nieuwe recreatieve voorzieningen een welkome aanvulling zijn op het huidige aanbod en een versterking betekenen voor de recreatieve structuur van de gemeente.

Het kleinschalig kamperen heeft een bijzondere relatie met het bestemmingsplan. Volgens de Wet op de Openluchtrecreatie (Wor) moet het bestemmingsplan zich uitspreken over de toelaatbaarheid van het kleinschalig kamperen. Als het bestemmingsplan er zich niet tegen verzet, dan is dit in beginsel toegestaan (het zogenaamde niet-verzetscriterium). Dit kleinschalig kamperen is overigens niet expliciet gekoppeld aan agrarische bedrijven.

Op basis van de huidige Wet op de Openluchtrecreatie kunnen maximaal 10 kampeermiddelen worden toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen, waarbij voor korte perioden het aantal verhoogd mag worden naar 15. In juni 2004 heeft de Tweede Kamer reeds het voorstel aangenomen om gedurende het gehele kampeerseizoen 15 kampeermiddelen toe te staan. Bij het wegvallen van de Wet op de Openluchtrecreatie dienen gemeenten zelf het aantal toe te laten kampeermiddelen vast te leggen in hun bestemmingsplannen. Sommige gemeenten blijven uitgaan van 15 plekken, andere gemeenten kiezen voor bijvoorbeeld 20 of 25.
Zolang de Wet nog van kracht is, kan en mag het bestemmingsplan niet in de plaats treden van deze Wet. Het is echter wel verstandig om alvast na te denken over hoe een vervangende regeling in elkaar gestoken moet worden. Moet het bestemmingsplan eenzelfde regeling opnemen of moet op basis van ervaring met WOR een andere regeling verzonnen worden?

In Veldhoven is een nota Kamperen opgesteld. Deze is uit 1995. Hierin is aangegeven dat er naast de 2 grote campings alleen kleinschalig kamperen is toegestaan (10 kampeerplaatsen). In deze nota is een zone aangegeven waar dit mogelijk is.

Er moet een keuze worden gemaakt over wat is kleinschalig kamperen en wat niet. Voorgesteld wordt om 25 plaatsen door middel van een ontheffing toe te staan. Gezien het beperkte aantal plaatsen wordt de kleinschaligheid van het kamperen behouden. Alleen worden hier extra voorwaarden aan verbonden zoals inpassing in het landschap, geen aantasting bestaande waarden e.d. Voorgesteld wordt ook om ook eisen te stellen aan beheer en inrichting (b.v. beplanting).

Kleinschalig kamperen wordt in dit bestemmingsplan mogelijk maken voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Een en ander is locatieafhankelijk in de zin dat de kampeeractiviteiten de bestaande omgevingswaarden niet onevenredig (mogen) schaden.

5.11 Milieu

Dit plan is een beheerplan. Er worden, behoudens enkele legalisaties van illegale bewoning, geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegevoegd. Er zijn daarnaast geen mogelijkheden voor bestaande (niet-agrarische) bedrijven opgenomen om uit te breiden. De enige uitzondering hierop is een uitbreiding van de toegestaan bebouwing van Hurks Beton, binnen de contouren van het huidige bedrijf en binnen de bestaande geluidszonering. Grondgebonden agrarische bedrijven krijgen in dit bestemmingsplan een 'bouwblok op maat' waarbij een uitbreidingsmogelijkheid van 15 % ten opzichte van de huidige situatie is opgenomen. In sommige gevallen betreft dit een uitbreiding van het bouwvlak zoals reeds is opgenomen in het (vorige) bestemmingsplan Buitengebied 1988.

Voor de in deze paragraaf te behandelen milieuthema's is het dus van belang om aan te geven dat dit plan een beheerplan betreft, waarin (op een enkele uitzondering na) de feitelijke situatie wordt vastgelegd.

5.11.1 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[18] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

[18] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

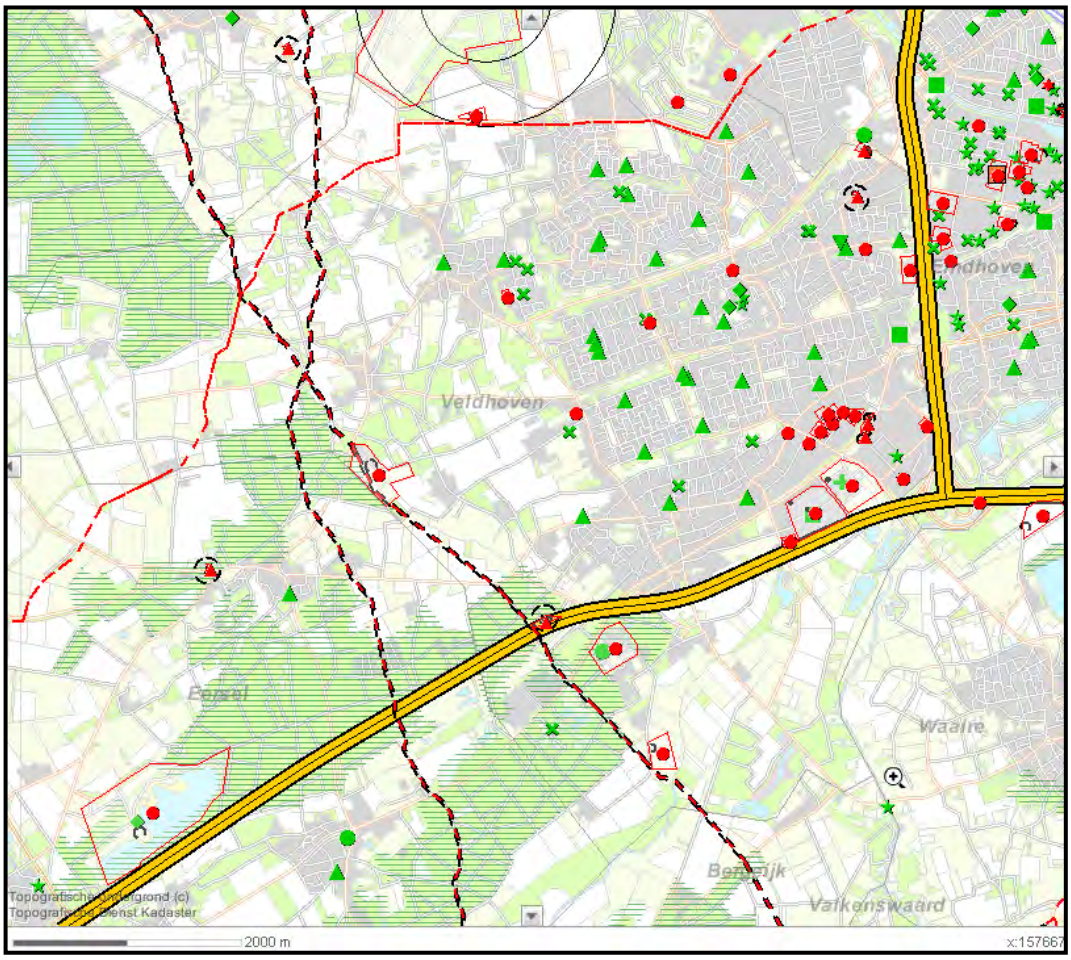
overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Inrichtingen
Door de provincie Brabant is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen, opslag van patronen, stofexplosie, opslag van gasflessen, ammoniakkoelinstallaties, LPG-tankstations enz. Aan de hand van deze Risicokaart (www.risicokaart.nl) is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in de gemeente Veldhoven. Hieruit blijkt dat er een aantal risicodragende bedrijven in of nabij het plangebied van de gemeente Veldhoven aanwezig is.

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen[19]. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In onderstaande tabellen zijn de inrichtingen weergegeven.

[19] Veldhoven veiliger beleidsvisie externe veiligheid, Oranjewoud, juli 2008



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Op basis van de provinciale beleidslijnen heeft de gemeente Veldhoven besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Op deze manier is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht dat er aandacht wordt geschonken aan de mogelijk aanwezige risico's van risicodragende bedrijven en activiteiten.

Tabel 1a,1b, 1c: Risicovolle inrichtingen in Veldhoven met bijbehorende risicoafstanden

Naam	Activiteit	PR[5]	10[-6]	Invloedsgebied (1% letaliteit)
Tabel 1a	**Stationaire bronnen conform Bevi en/of kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd**			
Alliance	PGS 15	-	22	150
Esso Oeienbosch	LPG-tankstation	25	110[3]	150
Autobedrijf Versantvoort	LPG-tankstation	25	110[4]	150
Esso Schellekens	LPG-tankstation	25	45	150
Eliens	LPG-tankstation	25	45	150
BP Veldhoven	LPG-tankstation	25	45	150
P.J. De Grauw	Propaantank 30 m^3	-	25	291
Maatschap Rijkers	Propaantank 18 m^3	-	30	221
Handelsonderneming Donders[4]	Propaanvulstation 5 m^3	-	25	285
Dameco Plating B.V.	Procesinstallatie Chroom	-	25	50
Munitiedepot Eindhoven Airport	Munitieopslag	-	kaart	
Eindhoven Airport	Vliegbewegingen	kaart	kaart	

Naam	Activiteit	Veiligheidafstand[5]
Tabel 1b	**Stationaire bronnen conform de Wet milieubeheer (Wm)**	
Camping Cambiance	Propaantank 8 m^3	50
Tectum	Propaantank 5 m^3	40
Pulles & Hanique	Propaantank 3 m^3	35
Boerenbond Veldhoven	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Veldhoven	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Coppelmans	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Groenrijk	Vuurwerk < 10.000 kg	8

Naam	Activiteit	Effectafstand
Tabel 1c	**Overige aanwezige bronnen conform het Risicoregister (RRGS)**	
Koningshof hotel	Hypochloriet[6] 500 liter	40
David Lloyds Health Club	Hypochloriet 300 liter	40
Severinusstichting Honk	Hypochloriet 275 liter	40
Severinusstichting Platanenlaan	Hypochloriet 275 liter	40
Total Versantfoort	Tankstation (zonder LPG)	25
Auto Bongers - De Fakkel[7]	Tankstation (zonder LPG)	25
Shell tankstation Heemweg	Tankstation (zonder LPG)	25
Autobedrijf Verdonk	Tankstation (zonder LPG)	25
Maxima Medisch Centrum	Kleinschalige opslag	25
Van der Heijden B.V.	Kleinschalige opslag	25
Verzinkerij Meerveldhoven B.V.	Kleinschalige opslag	25
ASM Lithography B.V.	Kleinschalige opslag	25
The Beauty Company	Kleinschalige opslag	25
A.O. Smith Water Products B.V.	Gasflessenopslag	25

Transport

Wegtransport

Vervoer over gevaarlijke stoffen vindt in de gemeente Velhoven plaats over de A2 en de A67. In de beleidsvisie externe veiligheid is bepaald welke gevaarlijke stoffen over de weg gaan en wat het invloedsgebied is. Zie onderstaande tabel.

Tabel1d: Transportstroom gevaarlijke stoffen over de A2 en de A67[8] met bijbehorende invloedsgebieden

Naam	Stof	Aantal A2	Aantal A67	Invloedsgebied
Tabel 1d	**Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg**			
Brandbare vloeistoffen	LF 1	10467	10748	30
Zeer brandbare vloeistoffen	LF2	14136	10334	30
Licht toxische vloeistoffen	LT1	640	726	350
Toxische vloeistoffen	LT2	2426	3516	625
Brandbare gassen	GF1	34	-	30
Brandbare gassen	GF2	338	66	135
Brandbare gassen	GF3	3045	3836	250
Toxische gassen	GT3	21235	13	1.500
Sterke toxische gassen	GT4	210	33	1.500
Zeer sterke toxische gassen	GT5	33	-	2.000

De gemeente Veldhoven heeft geen routering voor gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen vastgesteld.

Transportleidingen
De veiligheidseisen voor buisleidingen zijn vastgelegd in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 en de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- K3-categorie' van 1991.

Er is een ontwerp-besluit externe veiligheid buisleidingen opgesteld. Het ministerie van VROM adviseert gemeenten te anticiperen op de nieuwe regelgeving door bij de voorbereiding van plannen rekening te houden met de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en de verantwoording van het groepsrisico (GR

Binnen de gemeente Veldhoven zijn twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen.

Tabel 2: Gegevens hogedruk aardgasleidingen te Veldhoven

Leiding	Diameter	Druk	Wanddikte	Diepte	PR 10^{-6}	Invloedsgebied
Z-506-01	8 inch	40 bar	5.56 mm	1.30 m.	nnb	150 m.
Z-506-04	6 inch	40 bar	4.76 mm	1.00 m.	nnb	100 m.

Naast de hogedruk aardgasleidingen zijn er binnen het plangebied ook nog een brandstofleiding van defensie en een brandstofleiding van DSM gelegen.

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van hogedrukaardgasleidingen is 0 meter. Het invloedsgebied van buisleiding Z 506-01 is 95 meter en van buisleiding Z 506-04 is dit 75 meter. Het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de brandstofleidingen van DSM en Defensie is 12 meter.

De gemeente Veldhoven heeft besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Ook is in de regels opgenomen dat binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} van de buisleidingen geen (beperkt)kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

Luchtvaart
Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven[20]. Daarnaast is er door het RIVM

[20] Groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven, nationaal lucht- en ruimtevaartlaboratorium, november 2008

een onderzoek gedaan naar externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven[21]. In de onderzoeken is bepaald wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is van het luchtvaartterrein Eindhoven. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de onderzoeken zijn de plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico bepaald. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} zijn geen woningen en afgezien van het luchtvaartterrein en aangrenzend militair grondgebied ook geen bedrijven gelegen. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} zijn rond het luchtvaartterrein (gehele terrein, niet alleen de gemeente Veldhoven) ongeveer 60 woningen en 50 bedrijven gelegen. In het onderzoek is de hoogte van het groepsrisico berekend. Op dit moment is er ten aanzien van het vliegverkeer echter geen groepsrisicobeleid vastgesteld.

De gemeente Veldhoven heeft besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Ook is in de regels opgenomen dat binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} van het luchtvaartterrein geen (beperkt)kwetsbare objecten en binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het luchtvaartterrein geen beperkt kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

5.11.2 Geluid

In het bestemmingsplan zullen rond verstoringbronnen zoals verkeerswegen (zowel auto- als spoorwegen) en bedrijven, geluids- en milieucontouren gerespecteerd worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat vaststelling of herziening van een bestemmingsplan gepaard dient te gaan met het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai, indien binnen het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd (te denken valt aan agrarische bedrijfswoningen, boerderijsplitsing e.d.). Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen dit bestemmingsplan dient een, als dat volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie betreft, akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om de geluidscontouren te respecteren.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone voor de luchtgebonden geluid (35-Ke-zone) van de luchthaven Eindhoven. Het is niet toegestaan om binnen deze zone

[21] Externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven met specifieke aandacht voor het groepsrisico, RIVM (Kooi en Cheung), 2007

geluidsgevoelige gebouwen op te richten. De 35 Ke-zone is opgenomen te worden op de plankaart[22] en in de regels van het bestemmingsplan.

Er zijn binnen de gemeente Veldhoven geen stiltegebieden aangewezen in de Provinciale Milieuverordening.

5.11.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een luchtkwaliteitonderzoek vooraf niet nodig. Bij iedere wijzigingsbevoegdheid waarmee een effect op de luchtkwaliteit zou kunnen ontstaan wordt de toetsing op de luchtkwaliteit als randvoorwaarde opgenomen. Afhankelijk van de feitelijke ingreep moet dan beoordeeld worden of een onderzoek nodig is.

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen dit bestemmingsplan en het, volgens de Wet luchtkwaliteit, een functie betreft die een effect kan hebben op de luchtkwaliteit dient een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd te worden.

5.11.4 Geurbeleid

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan en die, volgens de Wet geurhinder en veehouderij, een geurhindergevoelige functie betreft dient een geurhinderonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of er agrarische bedrijven belemmerd worden en of het leefklimaat gegarandeerd wordt.

Bij her- of nieuwvestiging en uitbreiding van een agrarisch bedrijf dient te worden bepaald of bij geurhindergevoelige functies wordt voldaan aan de, door de gemeente gestelde, geurnorm.

Op basis van Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Veldhoven (toegevoegd als bijlage) heeft de gemeente een gebiedsvisie voor verordening geurhinder en veehouderij opgesteld in 2007. Vervolgens is op 20 mei 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Veldhoven vastgesteld. Bij her- of nieuwsvestiging dient uit te worden gegaan van de door de gemeente opgestelde gebiedsvisie.

[22] Nav uitspraak afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 5 augustus 2009 (200800689/1/r1)

Deze gebiedvisie staat de volgende streefwaarden voor:
- een maximale geurbelasting (achtergrond) op de woonkernen van 10 ouE/m3, met als streven dat deze zo dicht mogelijk de huidige waarde benaderd;
- voldoende ruimte voor maneges aan de rand van de bebouwde kom door de afstand tot de bebouwde kom te halveren;
- voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen van de industrieterreinen door een maximale waarde van 14 ouE/m3 toe te staan op het industrieterrein;
- een streefwaarde voor de geurbelasting (achtergrond) in het buitengebied van 20 ouE/m3.

De gebiedsvisie resulteert in gemeentelijke geurnormen. De Geurverordening is reeds vastgesteld. In deze verordening zijn twee geurwaarden aangepast, namelijk de geurbelasting op het industrieterrein 'De Run en Habraken' en de geurgrenswaarde van maneges. Het industrieterrein krijgt minder bescherming ten aanzien van geurhinder. Voor maneges geldt dat er op kortere afstand gebouwd mag worden, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

De volgende waarden zijn opgenomen in de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij:
- in het gebied van het bedrijventerrein De Run en Habraken geldt de volgende andere waarde: de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij voor zover de voor geurgevoelige objecten in het gebied zich bevinden binnen de bebouwde kom: 14 ou/m3;
- voor maneges geldt een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

5.11.5 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem is niet op alle plekken binnen het plangebied gelijk. Vooral (voormalige) vestigingen van niet-agrarische bedrijven kunnen de bodemkwaliteit negatief beïnvloeden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om zicht te hebben op de kwaliteit van de bodem op de te ontwikkelen locatie.

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld rechtstreeks of middels een wijzigingsbevoegdheid), wordt toetsing van de bodemkwaliteit als randvoorwaarde opgenomen. Het gaat hier dan om mogelijkheden die voorzien in een verstoring van de bodem (denk hierbij aan bouwen).
De gemeente Veldhoven beschikt over een Bodembeheerplan. Daarnaast beschikt de gemeente over een Bodeminformatiesysteem, waarin alle bekende bodemonderzoeken zijn vastgelegd. De kwaliteit van de bodem is door de gemeente Veldhoven vastgelegd op de Bodemkwaliteitskaart.

5.12 Overige aspecten

5.12.1 Energie en duurzaamheid

Energie, klimaatneutrale ontwikkelingen en duurzame ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren steeds dominanter geworden in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er bestaan echter, behalve het bouwbesluit, geen wettelijke verplichtingen om aandacht te besteden aan (duurzame) energie. Er bestaan verschillende mogelijkheden om in ontwikkelingsplannen rekening te houden met duurzame energie. Het onderliggende plan is echter een beheerplan, waarin vrijwel geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waardoor richtlijnen ten aanzien van duurzame energie niet noodzakelijk zijn. Kleinschalige windenergievoorzieningen worden in dit plan echter wel mogelijk gemaakt op alle gronden, als bouwwerk geen gebouw zijnde.

5.12.2 Afval

Afval en afvalinzameling zijn onderdeel van het menselijk handelen en hebben een ruimtelijke weerslag. Soms is deze behoorlijk groot en omstreden: afvalverwerkingsinrichtingen worden vaak beschouwd als NIMBY's.

In het onderliggende plan zijn bestaande ruimtelijk relevante afvalvoorzieningen positief bestemd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om ruimte te reserveren voor afvalvoorzieningen.

5.12.3 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Het is belangrijk dat alle objecten in het plangebied bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Brandweer en ambulance moet elk object onder andere via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Tevens is het noodzakelijk dat er voldoende bluswater in het gebied aanwezig is.

In het onderliggende plan wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk om dit beheerplan te toetsen aan de Beleidsregels Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

5.13 Uitvoerbaarheid

In het plan worden geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als derden een initiatief willen realiseren zijn de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting:
De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels
De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding:
Op de verbeelding zijn bestemmingen, functie-, gebiedaanduidingen en waarden (natuur- en landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en abiotische waarden) opgenomen, waarvoor het aanlegvergunningenstelsel van toepassing is, opgenomen.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een flexibele regelgeving.
Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding.
Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze rege-

lingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

Systematiek regels/bestemmingen
Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op verbeelding met bijbehorende regels. Wat betreft de verbeelding is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan, respectievelijk op gronden van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie. Onder de eerste categorie vallen de bossen, de natuurgebieden en het agrarische gebied (gebiedsbestemmingen). Onder de tweede categorie vallen onder meer de recreatieve voorzieningen, woningen, agrarisch bedrijven, bedrijven, de maatschappelijke instellingen, de nutsvoorzieningen, de wegen en de waterlopen (detailbestemmingen).

Alle bestemmingen hebben op de verbeelding een specifieke aanduiding (= bestemming) gekregen. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn op de verbeelding tevens aanwijzingen opgenomen over bijvoorbeeld te bouwen oppervlakten door middel van een aanduiding. In de betreffende regels wordt daarnaar verwezen.

Bouwplan past in bouwvlak.
Alle functies zoals wonen, agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca en niet agrarische bedrijven zijn voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning worden verleend.

Bouwplan past niet in het bouwvlak
Indien geconstateerd moet worden dat het beoogde nieuwe bouwwerk niet in overeenstemming is in het bouwvlak of bestemming dan wordt de toets moeilijker. In het volgende voorbeeld wordt er van uitgegaan dat het bouwwerk buiten het bouwvlak valt maar voor de rest in overeenstemming is met de bestemming. Uitgegaan wordt van een agrarisch bouwwerk.

Indien het bouwplan is gesitueerd in een gebied met meerwaarde dan dient ook gekeken worden naar de gebieds- en functieaanduidingen. Op de verbeelding wordt aangegeven welke waarde door middel van een functieaanduiding in het geding is. De gemeente zal moeten afwegen of het bouwplan acceptabel is gezien de toegekende gebiedswaarden. Valt deze toets uit in het voordeel van de gebiedswaarde dan kan het bouwplan geen doorgang vinden.

Op deze wijze kunnen alle voorkomende belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen worden. Op deze wijze wordt een duurzaam landelijk gebied in de gemeente Veldhoven gewaarborgd.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen
Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot.

Aanlegvergunningen en gebruiksverboden
Door middel van functieaanduidingen is nauwkeurig aangegeven (tot op perceelsniveau begrensd) welke bestaande natuur-, landschappelijke / cultuurhistorische en/of abiotische waarden als zodanig binnen deze gebieden worden erkend c.q. gewaardeerd. De verbeelding is een afgewogen kaart, waarop de feitelijk te beschermen waarden staan aangegeven. Na afweging van de voorkomende belangen in het gebied zijn bepaalde waarden ondergeschikt gemaakt aan andere belangen binnen dezelfde ruimte (bijvoorbeeld de agrarische belangen).

Deze nadere aanduiding van de toegekende waarden is met name van belang voor de toepassing van het stelsel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden. Activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kunnen aanlegvergunningplichtig worden gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

Gebiedsaanduidingen
Op de verbeelding zijn de waarden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Hiervoor is gekozen, omdat waarden vaak gebiedsdekkend zijn. Een functieaanduiding zou dan ook niet passend zijn. Waarden vertegenwoordigen namelijk geen functie. Ook de keuze voor een dubbelbestemming is niet wenselijk. In het buitengebied wordt aan het agrarisch gebruik de prioriteit gegeven. Dit agrarisch gebruik kan beperkt worden door de aanlegvergunning die aan de waarde gekoppeld is. Bij een dubbelbestemming zou de waarde voor het agrarisch gebruik gaan. Dit is niet wenselijk.

6.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch
De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan alle gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie of natuur voorkomen. De gronden komen overeen met de AHS-landbouw conform de Interim-Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.
Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven, binnen een aantal randvoorwaarden, hun bedrijfsvoering voortzetten.

Agrarisch – Paardenhouderij
Voor de paardenhouderijen in het gebied is een aparte bestemming opgenomen. De activiteiten binnen deze bestemming zijn vergelijkbaar met een bedrijf maar met een agrarische grondslag. Daarom is ervoor gekozen om deze bedrijven apart te bestemmen.

Agrarisch - met waarden (Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden en Natuurwaarden)
Alle gebieden met waarden die in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als 'Agrarisch - met waarden'. Er kan een overlap in waarden zijn.
Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten.
Daarnaast is om de waarden te beschermen een aanlegvergunningenstelsel op te nemen.

Bedrijf 1 en Bedrijf 2
Binnen deze bestemming zijn bestaande niet agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn functies die over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn.

Bos
Deze bestemming is gelegd op de gronden die volgens de inventarisatiekaart met bos zijn begroeid en daarmee een natuurlijke waarde vertegenwoordigen, maar geen agrarische functie hebben.

Cultuur en Ontspanning
Binnen deze bestemming zijn bestaande functies met betrekking tot cultuur en ontspanning toegestaan. Deze functies zijn over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn, maar feitelijk aanwezig zijn. In het plan betreft het uitsluitend een atelier welke als zodanig is aangeduid.

Kantoor
Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan. Over het algemeen zijn het functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn.

Maatschappelijk
Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Deze functies zijn nader aangeduid zoals bijvoorbeeld een congrescentrum.

Natuur
Deze bestemming is gelegd op de gronden die volgens de inventarisatiekaart een bepaalde natuurwaarde vertegenwoordigen, maar geen agrarische functie hebben.

Recreatie
Binnen deze bestemming zijn bestaande dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies toegestaan zoals een camping en recreatiewoningen.

Sport
De aanwezige sportaccommodaties zijn bestemd tot sport. Ook een manege valt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen(SVBP) onder sport.

Verkeer
Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot de bestemming 'Verkeer'.

Water
De waterlopen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'.

Wonen
De woningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'.

Dubbelbestemmingen
In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden, natuurwaarden, waterberging en leidingen in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Bedrijf'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na ontheffing. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de ontheffing geacht te zijn verleend. Ontheffing wordt overigens alleen verleend na advisering door de beheerder van de leidingbeheerder.

Ten slotte zijn in de artikelen een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de waterkering of de leiding.

6.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of ontheffing) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3-18) en dubbelbestemmingen (artikel 19-26)

Bestemmingen
De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen
In het plan is een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:
Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:
Deze bepaling bevat regels wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
Er is tevens een algemene bepaling opgenomen voor bouwwerken waarvoor een archeologisch rapport is benodigd.

Algemene aanduidingsregels:
Er zijn in totaal zeven algemene aanduidingen opgenomen welke gelden voor gronden gelegen binnen deze aanduidingen.

Algemene ontheffingsregels:
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Algemene procedureregels:
In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsrecht:
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.
Naast het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor gebruik is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van meer dan 80 m² aan bijgebouwen bij de woning, anders dan bedoeld in artikel 18 voor woondoeleinden en voor bedrijfsmatige activiteiten toegestaan op de volgende adressen:
- Riethovensedijk 12, Toterfout 23, Toterfout 25 en Toterfout 27. Tevens is er een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van een bedrijfsgebouw voor woondoeleinden aan de Weijerseweg 7.

Slotregel:
Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Projectbesluit ‘t Witven

Ruimtelijke onderbouwing

Project: Uitbreiding ‘t Witven
Procedure: Projectbesluit ex art. 3.10 Wro
Aanvrager: Gemeente Veldhoven

1. Inleiding

In 2006 heeft de gemeente ingestemd met een uitbreiding van camping ’t Witven. Deze uitbreiding is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Omdat de procedure tot aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ enige tijd kan duren wordt er gelijk met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een projectbesluitprocedure gestart ten behoeve van uitbreiding van de camping.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een beperkte aanvulling op het eveneens als bijlage bij dit projectbesluit behorende ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

2. Ruimtelijke en functionele analyse

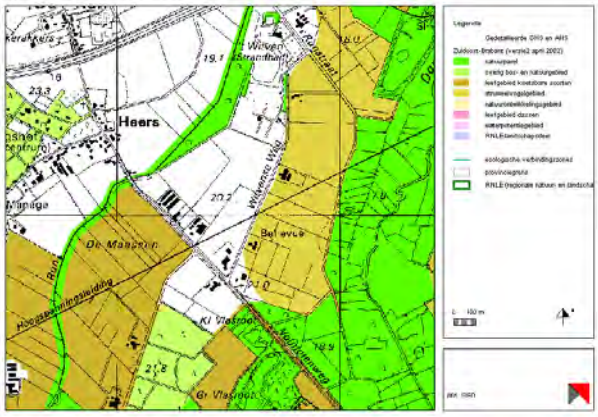
De locatie is gelegen in het gebied ten zuiden van de A67. Dit is een gebied met een overwegend agrarische functie. Ten noordwesten van de locatie is het buurtschap Heers gelegen en ten noordoosten van het bedrijf is de huidige camping met recreatiecentrum en recreatieplas gesitueerd. Ten zuidoosten van de locatie liggen enkele woningen en agarische bedrijven. Ten zuidwesten van de uitbreiding zal een kwekerij worden gevestigd.

Luchtfoto 2005



De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied ‘88’ de bestemming (Agrarisch gebied A) en zijn in gebruik als grasland. De gronden hebben geen landschappelijke of natuurwaarden.
Ten noordwesten van het perceel is het Witvenbos gelegen. Dit bosperceel maakt onderdeel uit van de GHS (groene hoofdstructuur). Om het bos te beschermen zal tussen het bos en de uitbreiding van de camping een bufferzone van 12m breed worden gerealiseerd. Ook tussen de uitbreiding van de camping en de te realiseren kwekerij zal een dergelijke bufferzone worden opgenomen.

Gedetailleerde GHS en AHS landschap



Ruimtelijke ingreep
Het projectbesluit ziet toe op de vergroting van het kampeerterrein met ca. 5,5 hectare. Op de uitbreiding van het kampeerterrein zijn de regels uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing, waarmee de realisatie van chalets en stacaravans mogelijk wordt gemaakt. Ook is bepaald dat een deel van de camping beschikbaar moet blijven voor toeristisch kamperen. Dit om te voorkomen dat de volledige camping uit jaarplaatsen komt te bestaan.

Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening
De locatie is gelegen in de AHS-landbouw. In de provinciale Paraplunota ruimtelijke ordening wordt gesteld dat aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie hier volop de ruimte moet krijgen, mits deze landschappelijk goed worden ingepast.

3. Onderzoeken

Archeologie
In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft Hazenberg Archeologie & Van Sprέw in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen tussen de Witvenseweg en de Volmolenweg te Veldhoven, gemeente Veldhoven.
In het onderzoek wordt gesteld dat het gebied een 'dekzandrug mogelijk met oud landbouwdek (3K14)' betreft. Op basis van de boringen in het Dino-loket is dit laatste (het oud landbouwdek) waarschijnlijk niet aanwezig. Iets dat wordt ondersteund door de CHW en Archis II waar ten noorden van het plangebied een esdek is aangegeven.
In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de locatie van de uitbreiding van de camping geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Flora en fauna
In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft BRO een flora en fauna-onderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van de camping en de vestiging van de kwekerij. Hieronder de conclusie:

> <u>Vogels</u>
> In het plangebied zullen diverse vogelsoorten broeden in de bomen en struiken. Verblijfplaatsen van vogels in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten zijn gedurende het broedseizoen aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli.
>
> <u>Natuurbeschermingswet</u>
> De inrichting van de camping zal geen negatieve effecten hebben op de beek de Run. Voor de kwekerij is het noodzakelijk dat in kaart wordt gebracht of er meststoffen en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en of er wateronttrekking plaatsvindt. Indien dit het geval is zal dit door middel van een "Voortoets" Natuurbeschermingswet een eerste inschatting gemaakt moeten worden of dit negatieve effecten heeft op de Beek de Run. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.
>
> <u>Bufferzone</u>
> Verwacht wordt dat er veel vogels broeden in het populierenbos, zoals grote bontespecht en groene specht en mogelijk steenuil. Ook leven er amfibieën zoals bruine kikker en groene kikker. Door de inrichting van het plangebied met een camping, zal het bos en deze dieren enigszins verstoord worden en zal foerageer mogelijkheden voor groene specht en steenuil verdwijnen. Geadviseerd wordt om tussen de camping en het bos (ofwel de bestaande

sloot) een zone van tenminste vijf meter in te richten met kruidenrijk grasland wat geschikt is als foerageergebied voor steenuil en groene specht en een buffer vormt tussen de camping en het bosgebied.

Zorgplicht
Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

4. Juridisch kader

Ingevolge artikel 3.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Delegatie
De raad van de gemeente Veldhoven heeft op 30 juni 2008 besloten de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit met kenmerk 08.090 is op 9 juli 2008 gepubliceerd in de Ahrenberger.

Vigerend bestemmingsplan
Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is ‘Buitengebied 1988’. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied A’.

Toekomstig bestemmingsplan
Het projectbesluit dient binnen een jaar te worden opgevolgd door een geldend bestemmingsplan. Onderhavige planologische wijziging maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Dit bestemmingsplan ligt tegelijkertijd met het ontwerpprojectbesluit ter visie.

5. Uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De voorgenomen planologische wijziging hangt samen met een grondverkoop van de gemeente Veldhoven aan de kwekerij. De gemeente zal de grond als ‘kampeerterrein’ aan de camping leveren en is derhalve aanvrager van onderhavige procedure.

Grondexploitatie
Onderhavig bouwplan valt niet onder een van de categorieën als bedoeld in 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en wordt dus niet aangemerkt als een bouwpan zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Conclusie

Het uitbreiden van de camping stuit niet op ruimtelijke bezwaren. De aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden niet onevenredig aangetast. Het plan voorziet in een robuuste landschappelijke inpassing van de uitbreiding.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **3**
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 18

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **21**
Artikel 3 Agrarisch 21
Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij 33
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden 43
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuurwaarden 56
Artikel 7 Bedrijf - 1 68
Artikel 8 Bedrijf - 2 73
Artikel 9 Bos 77
Artikel 10 Cultuur en ontspanning 80
Artikel 11 Kantoor 83
Artikel 12 Maatschappelijk 86
Artikel 13 Natuur 90
Artikel 14 Recreatie 93
Artikel 15 Sport 98
Artikel 16 Verkeer 101
Artikel 17 Water 105
Artikel 18 Wonen 108
Artikel 19 Leiding - Brandstof (dubbelbestemming) 113
Artikel 20 Leiding - Dsm (dubbelbestemming) 115
Artikel 21 Leiding - Gas (dubbelbestemming) 117
Artikel 22 Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming) 119
Artikel 23 Leiding - Riool 121
Artikel 24 Leiding - Water (dubbelbestemming) 123
Artikel 25 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming) 125
Artikel 26 Waarde - Natte natuur (dubbelbestemming) 127
Artikel 27 Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming) 128
Artikel 28 Waterstaat - Waterhuishoudkundige voorzieningen 129

Hoofdstuk 3 Algemene regels **131**
Artikel 29 Anti-dubbeltelregel 131
Artikel 30 Algemene bouwregels 132
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels 133
Artikel 32 Algemene ontheffingsregels 136
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels 137
Artikel 34 Algemene procedureregels 138

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **139**
Artikel 35 Overgangsrecht 139
Artikel 36 Slotregel 141

bijlagen bij regels
Bijlage 1 Handleiding duurzame projectlocaties
Bijlage 2 Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3 Archeologie, themakaart en tabellen
Bijlage 4 Aanlegvergunningstelsel
Bijlage 5 Luchtvaartverkeerszone (in relatie met funnel)
Bijlage 6 Luchtvaartverkeerzone (in relatie met ihcs)
Bijlage 7 Luchtvaartverkeerzone (in relatie met ils)
Bijlage 8 Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 9 Inrichtingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven;

1.2 de verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' bestaande uit de kaarten 07BROBO002-legenda, 07BROBO002-Verbeelding 1, 07BROBO002-Verbeelding 2 en 07BROBO002-Verbeelding 3 en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.041100BGEBIED2009-0401;

1.3 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.10 achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de gevellijn van het betreffende gebouw;

1.11 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw van de (bedrijfs)woning of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.12 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarisch producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;

nader te onderscheiden in:

- grondgebonden bedrijf;
- glastuinbouwbedrijf;
- niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
- intensieve veehouderij;

1.13 agrarisch bedrijf, glastuinbouw:

een specifieke vorm van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn;

1.14 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.15 agrarisch bedrijfswoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.16 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.
Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

1.17 agrarische waarden:

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.18 antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.19 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.20 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling welke voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de Monumentenwet;

1.21 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.22 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

1.23 bebouwing:

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

1.24 bedrijf:

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

1.25 bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.26 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

1.27 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.28 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.29 beeldkwaliteit:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.30 beperkt kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.31 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.32 beschermingsgebied natte natuur:

een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom de "natte natuurparels" welke bedoeld is om te voorkomen dat de natte natuurparels verder verdrogen en het behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken;

1.33 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.34 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.35 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.041100BGEBIED2009-0401 met de bijbehorende regels;

1.36 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.37 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.38 bouwen:

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

1.39 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.40 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.41 bouwperceel:

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

1.42 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.43 bouwvlak:

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

1.44 bouwwerk:

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

1.45 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur waaronder monumenten;

1.46 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.47 detailhandel:

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

1.48 duurzame locatie:

een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok voor een intensieve veehouderij;

1.49 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten;

1.50 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.51 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ten plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.52 erotische massagesalon:

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding;

1.53 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.54 evenement:

een publieksgerichte activiteit, die een bijdrage levert aan het culturele, sociale of sportieve leven;

1.55 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.56 extensiveringsgebied:

een gebied zoals aangeduid in het reconstructieplan waarbinnen uitbreiding met uitzondering van dierenwelzijn, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.57 gebouw:

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

1.58 geluidsgevoelig object:

a. woningen;
b. terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
c. woonwagenstandplaatsen;
d. onderwijsgebouwen;
e. ziekenhuizen en verpleeghuizen;

1.59 geluidszoneringsplichtige inrichting:

bedrijven in de zin van artikel 40 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer;

1.60 geomorfologische waarde:

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.61 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn of indien niet aangegeven de denkbeeldige lijn door de voorgevel, waar de voorgevel als gevellijn kan worden aangemerkt;

1.62 groepsaccommodatie:

(deel van) een gebouw dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen. Een kampeerboerderij en kamp(eer)huis vallen onder het begrip groepsaccommodatie;

1.63 grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij, akkerbouwbedrijf of een paardenfokkerij;

1.64 grootschalige kapitaalintensieve functies:

ontwikkelingen of functies met een relatief groot ruimtebeslag, zoals stedelijke ontwikkelingen, nieuwvestiging van en omschakeling naar een intensieve veehouderij, nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf en vestiging en uitbreiding van grote recreatiecomplexen;

1.65 hartlijn:

het midden van de leiding;

1.66 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.67 hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

1.68 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.69 hydrologisch neutraal ontwikkelen:

hydrologisch neutraal heeft vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plan- gebied en het beïnvloedingsgebied;

1.70 intensieve kwekerij:

de teelt van gewassen nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;

1.71 intensieve veehouderij:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

1.72 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen gebouw zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.73 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.74 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.75 kleinschalige horeca:

kleinschalige horeca kan twee vormen hebben:

1. Boerenterras: een klein terras bedoeld voor passerende wandelaars en/of fietsers. De binnenruimte is bij een dergelijk terras beperkt.
2. Ondergeschikte horeca: een terras en/of ontvangstruimte bij een nevenactiviteit, bedoeld om gasten voor de nevenactiviteit op te vangen. De binnenruimte kan in dit geval groter zijn. Het terras en/of de ontvangstruimte kan echter niet geopend zijn als de nevenactiviteit waaraan de horeca is gekoppeld niet wordt uitgeoefend.

In beide gevallen is het mogelijk zowel alcoholische (bier en wijn) als non-alcoholische dranken te serveren. Daarnaast is het mogelijk een zogenaamde "kleine kaart" te voeren. De horeca mag in beide gevallen geen zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische hoofdfunctie;

1.76 kleinschalige windenergievoorzieningen:

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van de wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast;

1.77 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die een of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.78 kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.79 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Ter plaatse waar de lanschappelijke inpassing is aangegeven op het bouwblok mag dit uitsluitend benut worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing;

1.80 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaaheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.81 loonwerkersbedrijf:

dienstverlenend bedrijf voor de agrarische sector in de vorm van uitvoerende, relatief, grootschalige machinale werkzaamheden en grondverzet;

1.82 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen;

1.83 manege:

een bedrijf voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's;

1.84 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.85 meanderzone:

gronden aan weerszijden van primaire wateren, waarbinnen deze primaire wateren door natuurlijke verplaatsing hun bedding kunnen verleggen en die als zodanig in de legger zijn aangegeven;

1.86 natte natuurparel:

natuurgebieden met bijzondere natuurwaarden die afhankelijk zijn van de hydrologische omstandigheden. Het betreft zogenaamde begeleid natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natte natuurparels maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur;

1.87 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.88 natuurvriendelijke oever:

oevers waarbij naast de waterkerende functie, nadrukkelijk rekening wordt gehouden met natuur en landschap.

1.89 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.90 niet-grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, niet zijnde een intensieve veehouderij;

1.91 nieuwvestiging agrarisch bedrijf:

de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuwe bouwlocatie als gevolg van:

- het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf;
- het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf;
- verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf;

1.92 nishut:

halfronde barak uit gegolfd plaatstaal t.b.v. opslag van materialen en materieel voor gebruik, onderhoud en beheer van de bestemming;

1.93 noodzaak agrarisch bedrijf:

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling;

1.94 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of andersom, waarbij het overstappen van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensivering;

1.95 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m^2 van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.96 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.97 paardenfokkerij:

het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergericht);

1.98 paardenhouderij:

een bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgericht);

1.99 parenclub:

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding voor deze handelingen;

1.100 peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg en minimaal 30 cm boven de kruin van aanliggende weg(en);
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.101 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.102 persoonsgebonden overgangsrecht:

de werking van een persoonsgebonden overgangsrecht is niet gebonden aan een object (een bepaald gebruik van gronden en bouwwerken) maar aan een subject (hoedanigheid van een bepaalde persoon als grondgebruiker);

1.103 plaatsgebonden risico-contour (PR-contour):

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waar bij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.104 prostitutie:

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

1.105 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.106 recreatie:

vrijetijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.107 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.108 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.109 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

1.110 risicovolle inrichting:

a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens;

1.111 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar. In aansluiting hierop wordt ook een escortbedrijf aangemerkt als seksinrichting;

1.112 spuitvrije zone

zone waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen;

1.113 stacaravan en chalet:

een onderkomen, onder welke benaming dan ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag of nachtverblijf van een of meer personen, dat niet duurzaam met de aarde is verbonden en waarvan de constructieve delen en gevels niet zijn vervaardigd van steenachtige materialen;

1.114 standplaats (toeristisch):

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek d.m.v. nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel of een niet duurzaam met de aarde verbonden voor recreatieve doeleinden geschikte ruimte (zoals een stacaravan of chalet) ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzet-tentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;

1.115 teeltfolies:

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.116 teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanent teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.117 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;

1.118 uitbouw:

een bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan het is gebouwd, en dat tevens een vergroting van de bestaande ruimte vormt;

1.119 veldschuur:

een vrijstaande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/ of voor de opslag van agrarische werktuigen ten dienste van het agrarisch bedrijf;

1.120 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

1.121 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.122 verbrede landbouw:

het ontplooien van (neven)activiteiten op en agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.123 verwevingsgebied:

een verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.124 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.125 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.126 waterberging:

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.127 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.128 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.129 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet, en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.130 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.131 woonboerderij:

één gebouw qua verschijningsvorm dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in dezelfde bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

2.3 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn tevens bebouwingslijn, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

2.4 bebouwde oppervlakte

de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de overbouwde oppervlakte als bebouwde terreinoppervlakte wordt meegerekend.

2.5 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voor zover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen/overkappingen mag worden bebouwd; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.

2.6 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.7 bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk

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

2.8 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 breedte van bouwpercelen

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is.

2.10 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van gebouwen

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.12 de hoogte van een kleinschalige windenergievoorziening

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windenergievoorziening.

2.13 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.14 goot- en/of boeibordhoogte van gebouwen

de goot- en/of boeibordhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil (eventueel in NAP aangegeven) tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven.

2.15 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil (eventueel in NAP aangegeven).

2.16 inhoud van een bouwwerk

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

2.17 oppervlakte van een gebouw

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

2.18 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.19 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden, een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij, uitsluitend een intensieve veehouderij;
d. ter plaatse van de aanduiding intensieve kwekerij, een intensieve kwekerij met ondergeschikte detailhandel welke direct gerelateerd is aan de kwekerij;
e. ter plaatse van de aanduiding bomenteelt, bomenteelt;
f. ter plaatse van de aanduiding caravanstalling, een caravanstalling binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
g. op de gronden die gekoppeld zijn door middel van een relatieteken, is één agrarisch bedrijf toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
i. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
j. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
k. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
l. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
m. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur natuur;
n. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
o. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
p. ter plaatse van de miliezone - spuitvrije zone, een spuitvrije zone;

met daaraan ondergeschikt:

q. extensief dagrecreatief medegebruik;
r. evenementen;

met de daarbij behorende:

s. voorzieningen van algemeen nut;
t. infrastructurele voorzieningen;
u. waterhuishoudkundige voorzieningen;
v. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan, is het niet toegestaan gebouwen teeltondersteunende kassen daarvan uitgesloten op te richten.

3.2.1 Buiten bouwvlak

a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is buiten het bouwvlak toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen aanlegvergunning vereist is;
b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet zijn gelegen op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw voor zover het teeltondersteunende kassen betreft;
c. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
c. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
d. binnen het bouwvlak mogen permanente teeltondersteunende kassen worden gebouwd tot een maximum van 5000 m^2;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

3.2.3 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

3.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

3.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw 8 meter bedraagt;
b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen 12 meter bedraagt;
c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.4.2 Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen

Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak aangetoond dient te worden dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
c. de parkeergelegenheid goed landschappelijk wordt ingepast;
d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt wordt;
f. de parkeergelegenheid niet wordt verhard. Halfverharding is wel toegestaan.

3.4.3 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
f. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding milieuzone - spuitvrije zone;
g. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

3.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

3.6.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
    1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
    2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
    3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
c. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
d. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;
e. een paardenhouderij voor zover de gronden niet zijn gelegen binnen de groene hoofdstructuur - landbouw of groene hoofdstructuur - natuur;

    mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

    1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
    2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
    3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² tot het maximale aantal m² dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
    4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
    5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
    6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
    7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
    8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
    9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

3.6.3 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
   1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
   2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
   3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. er mogen maximaal 3 trekkershutten per bouwvlak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m²;
c. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
d. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m² ;
e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²;

   mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden

   1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
   2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
   3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
   4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
   5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
   6. de verbrede landbouw dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

3.6.4 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Huisvesting in woonunits onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   3. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   4. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m^2 bedraagt;
   5. de bouwhoogte van een woonunit niet meer dan 3 meter bedraagt;
   6. de woonunits geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
   7. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
   8. de woonunits telkens na tijdelijk gebruik worden verwijderd;
   9. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;
b. Huisvesting in stacaravans onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
   3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
   4. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   5. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   6. de huisvesting plaatsvindt in een of meer stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;

7. de bouwhoogte van een stacaravan niet meer bedraagt dan 3 meter;
8. stacaravans geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
9. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
10. de stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;
11. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;

c. Huisvesting in bedrijfsgebouw onder de volgende voorwaarden:
1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;
4. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
5. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;
6. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

3.6.5 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

3.7 Aanlegvergunning

3.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

3.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 3.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

b Beschermingsgebied natte natuur

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

3.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 en 3.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 en 3.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

3.8 Wijzigingsbevoegdheden

3.8.1 Vormverandering ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
c. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
d. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.8.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15%, of tot een omvang van 2,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
d. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
e. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.8.3 Vergroting en/of vormverandering zone specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de zone waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' op rust, te vergroten dan wel van vorm te veranderen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen.

3.8.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een intensieve veehouderij, te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.8.5 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha binnen de aanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied mits het een duurzame locatie betreft conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1;
d. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.8.6 Vergroting bouwvlak in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak eenmalig te vergroten dan wel van vorm te veranderen in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vloeit voort uit de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren;
b. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
c. huisvesting van de dieren elders binnen gebouwen of uitbreiding van gebouwen binnen het bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
d. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 3 ha;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.8.7 Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf

Het omschakelen van een intensieve veehouderij in een grondgebonden bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
c. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.8.8 Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij

Het omschakelen van een grondgebonden bedrijf in een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
b. de volwaardigheid wordt aangetoond middels een advies van de AAB;
c. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
d. aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
e. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.8.9 Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m²;
g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m² ;
h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
    2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
    3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen;
k. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen een duurzame locatie binnen de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, tenzij de omzetting geen gevolgen heeft voor de landbouwontwikkeling in het verwevingsgebied.

3.8.10 Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m^3;
c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
h. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
k. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
l. buitenopslag is niet toegestaan;
m. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;

n. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.8.11 Wijzigen bestemming Agrarisch in bestemming Bedrijf-1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf-1, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
    1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
    2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 8;
    3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m^2 is toegestaan;
    4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m^2;
b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
d. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
f. buitenopslag is niet toegestaan;
g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
h. de gronden zijn niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
i. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
k. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
m. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
n. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling.

3.8.12 Omschakeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar Agrarisch – Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een vrijkomend agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
g. de gronden mogen niet gelegen zijn binnen de groene hoofdstructuur - landbouw of groene hoofdstructuur - natuur;
h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.8.13 Wijzigen bestemming Agrarisch naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch - Paardenhouderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. stalling, africhting of het fokken van paarden of een combinatie daarvan;
b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden, een grondgebonden bedrijf;
d. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
e. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - huisvesting stagiaires, een huisvesting van stagiaires tot maximaal 215 m^3;
f. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
g. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
h. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
i. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied van amfibieën;
j. ter plaatse van de aanduiding leefgebied struweelvogels, een leefgebied struweelvogels;
k. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
l. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
m. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;

met daaraan ondergeschikt:

n. extensief dagrecreatief medegebruik;
o. evenementen;

met de daarbij behorende:

p. voorzieningen van algemeen nut;
q. infrastructurele voorzieningen;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paardenbakken, stapmolens, lichtmasten en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding- geen gebouwen toegestaan, is het niet toegestaan gebouwen op te richten.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
c. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
d. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

4.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;

d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen moet ten minste 3 meter bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c, d, e en f;
b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
e. de maximale bouwhoogte van een stapmolen bedraagt 3 meter;
f. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

4.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

4.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

De maximale goot - en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 8 meter;
b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen bedraagt 12 meter;
c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.4.2 Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen

Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak dient te worden aangetoond dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
c. de parkeergelegenheid goed landschappelijk wordt ingepast;
d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt wordt;
f. de parkeergelegenheid niet wordt verhard. Halfverharding is wel toegestaan.

4.4.3 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. manege;
f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
g. paardenbak buiten het bouwvlak;
h. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
i. draineren, onderbemalen binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
j. diepploegen, indrijven, draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

4.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;

j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

4.6.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
    1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
    2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
    3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
c. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
d. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;

    mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

    1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
    2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
    3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² dan wel 1000 m² indien sprake is van statische opslag. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
    4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
    5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
    6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
    7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
    8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
    9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

4.6.3 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
    1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
    2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
    3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. er mogen maximaal 3 trekkershutten per bouwvlak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m²;
c. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
d. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m²;
e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²;

    mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden

    1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
    2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing

mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
6. de verbrede landbouw dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

4.6.4 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.7 Aanlegvergunning

4.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
e. aanleggen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur.

4.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 4.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland;

c Leefgebied struweelvogels

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen

sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

d Beschermingsgebied natte natuur
- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m^2;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

4.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 en 4.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.7.1 en 4.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

4.8 Wijzigingsbevoegdheden

4.8.1 Vormverandering bouwvlak buiten groene hoofdstructuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een paardenhouderij te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.8.2 Vormverandering bouwvlak binnen groene hoofdstructuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een paardenhouderij te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;

b. vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.8.3 Vergroting bouwvlak buiten groene hoofdstructuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een paardenhouderij te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot een omvang van 1,5 hectare;
c. de vergroting mag niet ten behoeve van publieksaantrekkende functies worden aangewend;
d. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw;
e. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing.

4.8.4 Vergroting bouwvlak binnen groene hoofdstructuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een paardenhouderij te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. aangetoond dient te worden dat de vergroting noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot een omvang van 1,5 hectare;
d. de vergroting mag niet ten behoeve van publieksaantrekkende functies worden aangewend;
e. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing.

4.8.5 Omschakeling van Agrarisch - Paardenhouderij naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Het omschakelen van een vrijkomende paardenhouderij naar de bestemming Agrarisch ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
c. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied en er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1;
d. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
e. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing.

4.8.6 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in bestemming Bedrijf-1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf-1, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
    1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
    2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
    3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m^2 is toegestaan;
    4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m^2;
b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
c. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
d. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd
e. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
f. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
g. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
h. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
i. buitenopslag is niet toegestaan;
j. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
k. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
m. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.8.7 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m²;
g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m²;
h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
    2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
    3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen;
k. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen een duurzame locatie binnen de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, tenzij de omzetting geen gevolgen heeft voor de landbouwontwikkeling in het verwevingsgebied.

4.8.8 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m^3;
c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
f. de gronden zijn niet gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied en er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties zoals opgenomen in bijlage 1;
g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
h. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
i. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
j. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
k. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
l. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
m. buitenopslag is niet toegestaan;
n. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;
o. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.8.9 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden, een grondgebonden bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding bomenteelt, bomenteelt;
d. ter plaatse van de aanduiding caravanstalling, een caravanstalling binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
e. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - mantelzorg, mantelzorg;
f. ter plaatse van de aanduiding opslag, een opslagbedrijf binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
g. ter plaatse van de aanduiding paardenhouderij, een paardenhouderij als nevenactiviteit;
h. ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij, een intensieve veehouderij;
i. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - geitenhouder, een geitenhouder;
j. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – loonwerkersbedrijf, een loonwerkersbedrijf;
k. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum met zorg, een bezoekerscentrum van 470 m²;
l. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing, een landschappelijke inpassing;
m. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - landschapsinrichting en landschapsonderhoud, een bedrijf in landschapsinrichting en landschapsonderhoud;
n. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - minicamping, een minicamping;
o. ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein, een parkeerterrein;
p. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch-hopteelt, een terrein ten behoeve van de hopteelt;
q. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch-sproeiveld, een sproeiveld;
r. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
s. op de gronden die gekoppeld zijn door middel van een relatieteken, is één agrarisch bedrijf toegestaan;
t. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
u. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
v. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
w. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
x. ter plaatse van geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
y. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, de ecologische verbindingszone;
z. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
aa. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
bb. ter plaatse van de aanduiding leefgebied struweelvogels, een leefgebied struweelvogels;
cc. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
dd. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
ee. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;

met daaraan ondergeschikt:

ff. extensief dagrecreatief medegebruik;
gg. evenementen;

hh. kleinschalige natuurontwikkeling;

met de daarbij behorende:

ii. voorzieningen van algemeen nut;
jj. infrastructurele voorzieningen;
kk. waterhuishoudkundige voorzieningen;
ll. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paardenbakken, stapmolens, lichtmasten en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan, is het niet toegestaan gebouwen op te richten.

5.2.1 Buiten bouwvlak

a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is buiten het bouwvlak toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen aanlegvergunning vereist is;
b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet zijn gelegen op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw voor zover het teeltondersteunende kassen betreft;
c. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch-hopteelt, zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot een maximale hoogte van 6 meter;
e. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
c. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
d. binnen het bouwvlak mogen permanente teeltondersteunende kassen worden gebouwd tot een maximum van 5000 m^2, indien deze niet zijn gelegen op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

5.2.3 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c, d, e en f;
b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
e. de maximale bouwhoogte van een stapmolen bedraagt 3 meter;
f. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

5.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

5.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

De maximale goot - en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 8 meter;
b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen bedraagt 12 meter;
c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.4.2 Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen

Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak dient te worden aangetoond dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
c. de parkeergelegenheid goed landschappelijk wordt ingepast;
d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt wordt;
f. de parkeergelegenheid niet wordt verhard. Halfverharding is wel toegestaan.

5.4.3 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen
e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
f. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
g. draineren, onderbemalen binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
h. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

5.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

5.6.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
    1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
    2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
    3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
c. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
d. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;
e. een paardenhouderij voor zover de gronden niet zijn gelegen binnen de groene hoofdstructuur - landbouw of groene hoofdstrucutuur - natuur;

    mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

    1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
    2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
    3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² tot het maximale aantal m² dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
    4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
    5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
    6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
    7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
    8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
    9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

5.6.3 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
    1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
    2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
    3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. er mogen maximaal 3 trekkershutten per bouwvlak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m²;
c. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
d. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m² ;
e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²;

    mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

    1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
    2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
    3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden

plaatsvinden;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
6. de verbrede landbouw dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

5.6.4 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Huisvesting in woonunits onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   3. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   4. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m^2 bedraagt;
   5. de bouwhoogte van een woonunit niet meer dan 3 meter bedraagt;
   6. de woonunits geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
   7. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
   8. de woonunits telkens na tijdelijk gebruik worden verwijderd;
   9. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;

a. Huisvesting in stacaravans onder de volgende voorwaarden:

   - een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   - voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
   - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
   - de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   - de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   - de huisvesting plaatsvindt in een of meer stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;
   - de bouwhoogte van een stacaravan niet meer bedraagt dan 3 meter;
   - stacaravans geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
   - voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
   - de stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;
   - de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;

   2. Huisvesting in bedrijfsgebouw onder de volgende voorwaarden:
   3. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   4. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
   5. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;
   6. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   7. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 10 m^2 per persoon;
   8. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

5.6.5 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

5.7 Aanlegvergunning

5.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
e. aanleggen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur.

5.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 5.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Leefgebied struweelvogels

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

d Beschermingsgebied natte natuur

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

5.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 en 5.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 en 5.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

5.8 Wijzigingsbevoegdheden

5.8.1 Vormverandering ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.8.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15% of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;

d. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.8.3 Vergroting en/of vormverandering zone specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de zone waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' op rust, te vergroten dan wel van vorm te veranderen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen.

5.8.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een intensieve veehouderij, te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
i. de gronden niet zijn gelegen binnen de nadere aanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.

5.8.5 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha binnen de aanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied mits het een duurzame locatie betreft conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1;
d. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
e. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
g. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
i. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.8.6 Vergroting bouwvlak in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak eenmalig te vergroten dan wel van vorm te veranderen in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vloeit voort uit de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren;
b. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
c. huisvesting van de dieren elders binnen gebouwen of uitbreiding van gebouwen binnen het bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
d. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 3 ha;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.8.7 Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf

Het omschakelen van een intensieve veehouderij in een grondgebonden bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de gronden niet zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied en er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1;
c. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.8.8 Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij

Het omschakelen van een grondgebonden bedrijf in een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
b. de volwaardigheid wordt aangetoond middels een advies van de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur ;
c. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
d. aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
e. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
f. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.8.9 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;

c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m²;
g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m²;
h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen;
k. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen een duurzame locatie binnen de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, tenzij de omzetting geen gevolgen heeft voor de landbouwontwikkeling in het verwevingsgebied;
l. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen de geluidzone - industrie.

5.8.10 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m^3;
c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
f. de gronden zijn niet gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied en er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties zoals opgenomen in bijlage 1;
g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
h. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
i. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
j. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
k. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
l. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
m. buitenopslag is niet toegestaan;
n. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur en groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;
o. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
p. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen de geluidzone - industrie.

5.8.11 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden in de bestemming Bedrijf-1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf-1, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
    1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
    2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 8;
    3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m^2 is toegestaan;
    4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m^2;
b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
c. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur;
d. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd
e. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
f. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
g. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
h. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
i. buitenopslag is niet toegestaan;
j. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering de vorm van een ondergeschikte nevenactiviteit;
k. de gronden niet zijn gelegen binnen de groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
l. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
m. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
n. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
o. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling.

5.8.12 Omschakeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar Agrarisch – Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een vrijkomend agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

5.8.13 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
c. natuurontwikkeling zal plaatsvinden.
d. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft;
e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuurwaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden – Natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden, een grondgebonden bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij, een intensieve veehouderij;
d. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
e. op de gronden die gekoppeld zijn door middel van een relatieteken, is één agrarisch bedrijf toegestaan;
f. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
g. ter plaatse van de aanduiding paardenhouderij, een paardenhouderij als nevenactiviteit;
h. ter plaatse van de aanduiding caravanstalling, een caravanstalling binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
i. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden, de cultuurhistorische waarden;
j. ter plaatse van de aanduiding opslag, een opslagbedrijf binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
k. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
l. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
m. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
n. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
o. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
p. ter plaatse van de aanduiding leefgebied struweelvogels, een leefgebied struweelvogels;
q. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
r. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
s. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
t. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;

met daaraan ondergeschikt:

u. extensief dagrecreatief medegebruik;
v. evenementen;
w. kleinschalige natuurontwikkeling;
x. aanvliegverlichting;

met de daarbij behorende:

y. voorzieningen van algemeen nut;
z. infrastructurele voorzieningen;
aa. waterhuishoudkundige voorzieningen;
bb. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paardenbakken, stapmolens, lichtmasten en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

6.2.1 Buiten bouwvlak

a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is buiten het bouwvlak toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen aanlegvergunning vereist is;
b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet zijn gelegen op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw voor zover het teeltondersteunende kassen betreft;
c. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
c. binnen het bouwvlak mogen permanente teeltondersteunende kassen worden gebouwd tot een maximum van 5000 m^2, indien deze niet zijn gelegen op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur;
d. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

6.2.3 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c, d, e, f en g;
b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
e. de maximale bouwhoogte van een stapmolen bedraagt 3 meter;
f. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
g. de maximale bouwhoogte van aanvliegverlichting bedraagt 20 meter;
h. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
i. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

6.3 Nadere eisen

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

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

f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

6.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

De maximale goot - en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 8 meter;
b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen bedraagt 12 meter;
c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.4.2 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. teeltondersteunende voorzieningen;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
g. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.
h. draineren, onderbemalen binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
i. indrijven, draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

6.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;

h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

6.6.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
   1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
   2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
   3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
c. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
d. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;

   mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

   1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
   2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
   3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² tot het maximale aantal m² dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
   4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
   5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
   6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
   7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
   8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
   9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

6.6.3 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
   1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
   2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
   3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
b. er mogen maximaal 3 trekkershutten per bouwvlak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m²;
c. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
d. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m² ;
e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²;

   mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

   1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto

vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
6. de verbrede landbouw dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

6.6.4 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Huisvesting in woonunits onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   3. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   4. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m^2 bedraagt;
   5. de bouwhoogte van een woonunit niet meer dan 3 meter bedraagt;
   6. de woonunits geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
   7. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
   8. de woonunits telkens na tijdelijk gebruik worden verwijderd;
   9. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;
b. Huisvesting in stacaravans onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
   3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
   4. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   5. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   6. de huisvesting plaatsvindt in een of meer stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;
   7. de bouwhoogte van een stacaravan niet meer bedraagt dan 3 meter;
   8. stacaravans geplaatst worden binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
   9. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
   10. de stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;
   11. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m^2 per persoon bedragen;
c. Huisvesting in bedrijfsgebouw onder de volgende voorwaarden:
   1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
   3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m^2;
   4. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   5. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 10 m^2 per persoon;
   6. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

6.6.5 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

6.7 Aanlegvergunning

6.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
e. aanleggen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak op gronden met de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur.

6.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 6.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Leefgebied struweelvogels

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

d Beschermingsgebied natte natuur

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

e Cultuurhistorische waarden

- slopen.

6.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.7.1 en 6.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 6.7.1 en 6.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

6.8 Wijzigingsbevoegdheden

6.8.1 Vormverandering ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.8.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15% of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;

c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
d. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
e. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
f. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.8.3 Vergroting en/of vormverandering zone specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de zone waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' op rust, te vergroten dan wel van vorm te veranderen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen.

6.8.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een intensieve veehouderij, te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
i. de gronden niet zijn gelegen binnen de nadere aanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.

6.8.5 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Het vergroten van het bouwvlak voor een intensieve veehouderij, is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha binnen de aanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied mits het een duurzame locatie betreft conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1;
d. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

i. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.8.6 Vergroting bouwvlak in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak eenmalig te vergroten dan wel van vorm te veranderen in het kader van de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vloeit voort uit de Gezondheids- en Welzijnswet voor dieren;
b. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
c. huisvesting van de dieren elders binnen gebouwen of uitbreiding van gebouwen binnen het bouwvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
d. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 3 ha;
e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.8.7 Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf

Het omschakelen van een intensieve veehouderij in een grondgebonden bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
b. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
c. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.8.8 Omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij

Het omschakelen van een grondgebonden bedrijf in een intensieve veehouderij is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
b. de volwaardigheid wordt aangetoond middels een advies van de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur ;
c. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
d. aangetoond wordt dat sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties in bijlage 1 indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
e. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
f. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.8.9 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - natuurwaarden ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - natuurwaarden met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;

d. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen een duurzame locatie binnen de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, tenzij de omzetting geen gevolgen heeft voor de landbouwontwikkeling in het verwevingsgebied;
e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m²;
h. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m²;
i. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
    2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
    3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
j. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
k. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen.

6.8.10 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - natuurwaarden ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden natuurwaarden met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m^3;
c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
f. de gronden zijn niet gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – verwevingsgebied en er geen sprake is van een duurzame locatie conform de handleiding duurzame locaties zoals opgenomen in bijlage 1;
g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
h. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
i. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
j. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
k. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
l. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
m. buitenopslag is niet toegestaan;
n. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;
o. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.8.11 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - natuurwaarden in de bestemming Bedrijf-1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - natuurwaarden met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf-1, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
    1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
    2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2 (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
    3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m² is toegestaan;
    4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
c. de gronden mogen niet zijn gelegen binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
d. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd
e. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
f. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
g. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
h. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
i. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
j. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
k. buitenopslag is niet toegestaan;
l. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van onderschikte nevenactiviteiten;
m. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
n. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling.

6.8.12 Omschakeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar Agrarisch – Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een vrijkomend agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
c. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

6.8.13 Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - natuurwaarden naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden – natuurwaarden te wijzigen in de bestemming Natuur of Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
c. natuurontwikkeling zal plaatsvinden.
d. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft;
e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 7 Bedrijf - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hergebruik van voormalige agrarische locaties zoals opgenomen in de Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op voormalige agrarische bedrijfslocaties in bijlage 2;
b. ter plaatse van de aanduiding caravanstalling, een caravanstalling;
c. ter plaatse van de aanduiding opslag, opslag ten behoeve van derden;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - dierenverzorging, dierenverzorging;
e. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - interieurbouw, een interieurbouwbedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
g. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
h. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
i. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
j. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur - landbouw;
k. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
l. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
m. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
n. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;

met de daarbijbehorende:

o. tuinen, erven en terreinen;
p. parkeervoorzieningen,
q. groenvoorzieningen;
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

7.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
d. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

7.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

7.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

7.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 7.1 sub g;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;

f. opslag van goederen en materialen buiten de bebouwing;
g. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit op grond van de Wet milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Staatsblad 50);
h. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Besluit van 29 april 2008, Staatsblad 160).

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

7.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan;
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

7.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

7.7 Aanlegvergunning

7.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden.

7.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 7.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen
- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;

b Leefgebied amfibieën
- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Beschermingsgebied natte natuur
- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

7.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.7.1 en 7.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 en 7.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:
a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

7.8 Wijzigingsbevoegdheden

7.8.1 Een andere vorm van bedrijf

Het wijzigen van de aanduiding binnen de bestemming Bedrijf ten behoeve van een ander type bedrijf is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd;
b. de bedrijven mogen uitsluitend worden gewijzigd in bedrijven zoals opgenomen in de Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op voormalige agrarische bedrijfslocaties, zoals opgenomen in bijlage 2 mits dit maximaal categorie 1 en 2 bedrijven betreffen conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 8;
c. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
d. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
e. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan kapitaalintensieve ontwikkelingen te ontplooien;
f. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
g. buitenopslag is niet toegestaan;
h. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte nevenactiviteiten;
i. de gronden niet zijn gelegen binnen de groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet worden vergroot en de parkeerbehoefte dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
l. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.8.2 Wijzigen bestemming Bedrijf - 1 naar Recreatie

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf - 1 te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een verblijfsreacreatie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m^3;
c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
e. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
f. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
g. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
h. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
i. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
j. buitenopslag is niet toegestaan;
k. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;
l. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Bedrijf - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - beton- en geveltechniek, een beton- en geveltechniekbedrijf;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - recyclingbedrijf, een recyclingbedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - kraanbedrijf, een kraanbedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf, een transportbedrijf;
e. ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;
f. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
g. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
h. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
i. ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie, een geluidszone van industrielawaai;
j. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
k. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
l. ter plaatse van de aanduiding leefgebied planten, een leefgebied van planten;

met de daarbijbehorende:

m. tuinen, erven en terreinen;
n. parkeervoorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

8.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen zonder de maatvoeringsaanduiding mag niet meer bedragen dan legaal aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan;
c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 11 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
d. gebouwen mogen niet vóór de gevellijn worden gebouwd;
e. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
f. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

8.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;

g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, met uitzonderingen van het bepaalde in sub b en c;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

8.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

8.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 8.1 sub f;
b. behoudens bij de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg als bedoeld in 8.1 sub e;
c. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit op grond van de Wet milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Staatsblad 50);
d. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Besluit van 29 april 2008, Staatsblad 160);
e. detailhandel;
f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
g. seksinrichtingen;
h. kamperen.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

8.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

8.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

8.7 Aanlegvergunning

8.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

8.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 8.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen
- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied planten
- indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, omzetten van grasland naar bouwland.

8.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.7.1 en 8.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 8.7.1 en 8.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

Artikel 9 Bos

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw;
b. instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
c. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
d. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
e. ter plaatse van de aanduiding recreatie, is recreatief medegebruik toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk, is maatschappelijk medegebruik toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
h. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
i. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
j. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
k. ter plaatse van de aanduiding leefgebied planten, een leefgebied van planten;
l. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
m. ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
n. extensief dagrecreatief medegebruik ten behoeve van het congrescentrum;
o. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, de beschermingsgebied natte natuur;
p. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c en d;
b. nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport - nishut, waar de maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, niet mag worden overschreden;
d. ter plaatse van de aanduiding recreatie, waar de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 9 meter mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:

9.4.1 Observatiehutten

Het bouwen van observatiehutten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van observatiehutten bedraagt 3,5 meter;
b. de maximale bouwhoogte van observatiehutten bedraagt 5 meter;
c. de maximale oppervlakte van de observatiehutten bedraagt 50 m²;
d. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 150 hectare te bedragen om één observatiehut op te mogen richten;
e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid/overstening.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. draineren, onderbemalen, binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
d. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

9.6 Aanlegvergunning

9.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

9.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 9.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Leefgebied planten

- indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, omzetten van grasland naar bouwland.

d Beschermingsgebied natte natuur

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m^2;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

9.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.6.1 en 9.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.6.1 en 9.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

9.7 Wijzigingsbevoegdheden

9.7.1 Wijzigen bestemming Bos naar bestemming Natuur of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos te wijzigen in de bestemming Natuur of Water mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 10 Cultuur en ontspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding atelier, een atelier;
b. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
c. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
d. ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie, de geluidzone van industrielawaai;
e. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;

met de daarbij behorende:

f. wegen en paden;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

10.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
b. de maximale goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
c. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
d. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
e. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

10.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

10.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 10.1 sub b;(Er is geen woning)
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak.

10.6 Aanlegvergunning

10.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

10.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 10.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

10.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.6.1 en 10.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.6.1 en 10.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een kantoor;
b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
c. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
d. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

11.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 5,5 meter;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
c. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
d. de dakhelling van de bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 12° en niet meer dan 45° bedragen;
e. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

11.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 $m^{3;}$
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en

terreinafscheidingen.

11.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

11.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in bedrijfswoning als bedoeld in 11.1 sub b;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak.

11.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

11.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan

k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

11.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

11.7 Aanlegvergunning

11.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

11.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.7.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 11.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ter plaatse van de aanduiding congrescentrum, een congrescentrum;
b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden, cultuurhistorische waarden;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk- woonfunctie voor maatschappelijke en/of medische doeleinden, tevens een woonfunctie in het kader van maatschappelijke en/of medische doeleinden zoals opvang en zorg;
e. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
f. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
g. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
h. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
i. ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;

met de daarbijbehorende:

j. wegen en paden;
k. groenvoorzieningen;
l. parkeervoorzieningen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

12.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
b. de maximale goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
c. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
d. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

12.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 9 meter met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

12.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

12.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

12.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 12.1 sub b;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak.

12.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

12.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

12.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

12.7 Aanlegvergunning

12.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

12.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

a Cultuurhistorische waarden

- slopen.

b Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

12.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.7.1 en 12.7.2 zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 12.7.1 en 12.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
b. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van water - visvijver, visvijver;
c. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
d. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied van amfibieën;
e. ter plaatse van de aanduiding leefgebied van struweelvogels, een leefgebied struweelvogels;
f. ter plaatse van de aanduiding leefgebied planten, een leefgebied van planten;
g. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
h. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
i. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
j. ter plaatse van de geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
k. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
l. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
m. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur - beschermingsgebied natte natuur;
n. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
o. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - spuitvrije zone, spuitvrije zone;
p. waterlopen, poelen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

q. agrarisch natuurbeheer;
r. recreatief medegebruik;
s. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende

t. infrastructurele voorzieningen;
u. voorzieningen van algemeen nut;
v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, van geringe omvang ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 2,5 meter;
c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

13.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor:

13.4.1 Observatiehutten

Het bouwen van observatiehutten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale goothoogte van observatiehutten bedraagt 3,5 meter;
b. de maximale bouwhoogte van observatiehutten bedraagt 5 meter;
c. de maximale oppervlakte van de observatiehutten bedraagt 50 m²;
d. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 150 hectare te bedragen om één observatiehut op te mogen richten;
e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid/overstening.

13.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. draineren, onderbemalen, binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
d. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

13.6 Aanlegvergunning

13.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

13.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 13.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen
- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën
- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Leefgebied struweelvogels
- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

d Leefgebied planten
- indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, omzetten van grasland naar bouwland;

e Beschermingsgebied natte natuur
- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

13.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.6.1 en 13.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 13.6.1 en 13.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ter plaatse van de aanduiding kampeerterrein, een kampeerterrein;
b. ter plaatse van de aanduiding recreatiewoning, een recreatiewoning;
c. recreatiewoningen tot een maximum van 20 recreatiewoningen, welke binnen de aanduidingen kampeerterrein en recreactiewoning zijn gelegen, mogen uitsluitend bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - groepsaccomodatie, een groepsaccomodatie;
e. ter plaatse van de aanduiding horeca, een horecabedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - centrale voorziening, een centrale voorziening;
g. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - gildeterrein, een gildeterrein;
h. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing, een landschappelijke inpassing;
i. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport - paardensport, paardensport;
j. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
k. ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1, een wijzigingsgebied 1;
l. ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2, een wijzigingsgebied 2;
m. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
n. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
o. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
p. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
q. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
r. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
s. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
t. ter plaatse van de geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
u. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;

met de daarbijbehorende:

v. tuinen, erven en terreinen;
w. parkeervoorzieningen;
x. groenvoorzieningen;
y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

14.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aanduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
b. indien op de verbeelding geen maximale oppervlakte is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;

c. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - centrale voorziening bedraagt 7,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - centrale voorziening bedraagt 11 meter;
e. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - gildeterrein bedraagt 3,5 meter;
f. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding aanduiding specifieke vorm van recreatie - gildeterrein bedraagt 8,4 meter;
g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.

14.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

14.2.3 Kampeerterrein

a. ter plaatse van de aanduiding kampeerterrein bedraagt de maximale oppervlakte aan bebouwing per standplaats 80 m² inclusief de bijgebouwen;
b. er dient minimaal 20% van aanwezige oppervlak aan standplaatsen worden behouden ten behoeve van het toeristisch kamperen;
c. het maximale bebouwingspercentage per standplaats bedraagt 50%;
d. de maximale bouwhoogte van de sanitaire voorzieningen bedraagt 5 meter;
e. afstand van sanitaire voorzieningen tot de perceelsgrens dient minimaal 25 meter te bedragen;
f. de maximale goothoogte van overige gebouwen binnen de aanduiding kampeerterrein bedraagt 3 meter;
g. de maximale bouwhoogte van overige gebouwen binnen de aanduiding kampeerterrein bedraagt 4,5 meter.

14.2.4 Recreatiewoningen binnen de aanduiding 'kampeerterrein'

a. de maximale goothoogte van de recreatiewoning bedraagt 3 meter;
b. de maximale bouwhoogte van de recreatiewoning bedraagt 4,5 meter;
c. de maximale inhoud van de recreatiewoning bedraagt 350 m³;
d. de maximale oppervlakte van de recreatiewoning bedraagt 125 m².

14.2.5 Recreatiewoningen, chalets en bijbehorende bijgebouwen

a. de maximale oppervlakte van de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan legaal aanwezig ten tijde van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
b. de maximale goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan legaal aanwezig ten tijde van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
c. de maximale oppervlakte bij bijgebouwen mag niet meer bedragen dan legaal aanwezig ten tijde van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
d. de maximale goothoogte van een chalet bedraagt 2,5 meter;
e. de maximale bouwhoogte van een chalet bedraagt 3,2 meter;
f. de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt 3 meter;
g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter.

14.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van terreinverlichting en lichtmasten bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van schietbomen binnen de aanduiding specifieke vorm van recreatie - gildeterrein bedraagt 16 meter;
e. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
f. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

14.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

14.4.1 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 meter bedraagt;
b. de oppervlakte maximaal 1 m² bedraagt.

14.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 14.1 sub i;
b. seksinrichtingen;
c. kamperen, behoudens ter plaatse van de aanduiding kampeerterrein als bedoeld in 14.1 sub a;
d. horeca, behoudens ter plaatse van de aanduiding horeca als bedoeld in 14.1 sub e;
e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
f. draineren, onderbemalen, binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën.

14.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

14.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;

c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

14.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

14.7 Aanlegvergunning

14.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

14.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 14.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Beschermingsgebied natte natuur

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

14.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 14.7.1 en 14.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 14.7.1 en 14.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

14.8 Wijzigingsbevoegdheden

14.8.1 Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1 ten behoeve van een tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 1’ de bouw van een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
c. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen de geluidzone - industrie;
d. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

14.8.2 Wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2 ten behoeve van een activiteitenhal

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 2’ de bouw van een activiteitenhal tot een maximale oppervlakte van 2500 m² mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ter plaatse van de aanduiding golfbaan, een golfbaan;
b. ter plaatse van de aanduiding manege, een manege;
c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm sport - nishut, een nishut;
e. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van sport - schietbaan, een schietbaan;
f. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
g. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
h. ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie, een geluidszone van industrielawaai;
i. ter plaatse van de aanduiding leefgebied planten, een leefgebied van planten;
j. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
k. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
l. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;

met daarbij behorende:

m. wegen en paden;
n. parkeervoorzieningen;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
p. groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

15.2.1 Bedrijfsgebouwen

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7,5 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
c. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.

15.2.2 Bedrijfswoningen

a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding '2' wooneenheden is opgenomen. In dat geval zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m^3;
c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
c. de maximale bouwhoogte van terreinverlichting bedraagt 9 meter;
d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

15.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 15.1 sub c;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak.

15.5 Aanlegvergunning

15.5.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

15.5.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 15.5.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Leefgebied planten
- indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, omzetten van grasland naar bouwland.

b Beschermingsgebied natte natuur
- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m^2;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

c Kleine landschapselementen
- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

15.5.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.5.1 en 15.5.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.5.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 15.5.1 en 15.5.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:
a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

15.6 Wijzigingsbevoegdheden

15.6.1 Wijzigen bestemming Sport naar bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Sport te wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de ecologische meerwaarde kan worden aangetoond;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer - zandpad, een zandpad;
d. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
e. ter plaatse van de aanduiding leefgebied struweelvogels, een leefgebied van struweelvogels;
f. ter plaatse van de aanduiding leefgebied planten, een leefgebied van planten;
g. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
h. ter plaatse van de geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
i. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
j. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
k. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
l. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
m. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
n. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
o. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
p. parkeervoorzieningen;
q. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
r. straatmeubilair;
s. voorzieningen van algemeen nut;
t. kunstwerken;
u. waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m².

16.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
b. de maximale oppervlakte bedraagt 6 m²;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering maximaal 9 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

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

e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

16.4.1 Verharden zandpad ten behoeve van een fietspad

Een zandpad kan ten behoeve van een fietspad gedeeltelijk worden verhard, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

16.6 Aanlegvergunning

16.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

16.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 16.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën
- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Beschermingsgebied natte natuur
- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m^2;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

d Leefgebied struweelvogels
- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

e Leefgebied planten
- indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, omzetten van grasland naar bouwland.

16.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 16.6.1 en 16.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

16.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 16.6.1 en 16.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

16.7 Wijzigingsbevoegdheden

16.7.1 Wijzigen bestemming Verkeer naar bestemming Natuur binnen de aanduiding ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Verkeer met de nadere aanduiding ecologische verbindingszone te wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

16.7.2 Zandpaden geheel verharden ten behoeve van openbare weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding specifieke vorm van verkeer - zandpad te wijzigen ten behoeve van openbare wegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de verkeerskundige noodzaak dient te worden aangetoond;
b. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterberging;
b. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van water - visvijver, een visvijver;
d. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
e. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
f. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
g. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
h. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
i. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
j. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied amfibieën;
k. ter plaatse van de geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
l. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;
m. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
n. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
o. ter plaatse van de aanduiding openheid, een open gebied;
p. waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen;
q. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
r. beheer- en onderhoudsstroken;

met de daarbij behorende:

s. kunstwerken;
t. nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering.

17.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

17.5 Aanlegvergunning

17.5.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

17.5.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 17.5.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Beschermingsgebied natte natuur:

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m^2;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

17.5.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 17.5.1 en 17.5.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

17.5.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 17.5.1en 17.5.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

17.6 Wijzigingsbevoegdheden

17.6.1 Wijzigen bestemming Water naar bestemming Natuur binnen de aanduiding ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Water met de nadere aanduiding ecologische verbindingszone, te wijzigen in de bestemming Natuur mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft;
d. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen en bijgebouw(en), met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de activiteiten, maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
c. ter plaatse van de aanduiding bedrijf aan huis, een bedrijf aan huis;
d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - minicamping, voorzieningen ten behoeve van een minicamping;
e. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden, cultuurhistorische waarden;
f. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied, een verwevingsgebied;
g. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, een extensiveringsgebied;
h. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur, de groene hoofdstructuur - natuur;
i. ter plaatse van de aanduiding groene hoofdstructuur - landbouw, de groene hoofdstructuur landbouw;
j. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, een grondwaterbeschermingsgebied;
k. ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone, een ecologische verbindingszone;
l. ter plaatse van de aanduiding kleine landschapselementen, kleine landschapselementen;
m. ter plaatse van de aanduiding leefgebied amfibieën, een leefgebied van amfibieën;
n. ter plaatse van de aanduiding leefgebied struweelvogels, een leefgebied struweelvogels;
o. ter plaatse van de geluidzone - industrie, een geluidzone van industrielawaai;
p. ter plaatse van de aanduiding beschermingsgebied natte natuur, beschermingsgebied natte natuur;

met de daarbijbehorende:

q. tuinen, erven en terreinen;
r. parkeervoorzieningen;
s. waterhuishoudkundige voorzieningen;
t. groenvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

18.2.1 Woning

a. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 4 meter;
b. de maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 8 meter;
c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m^3, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan;
e. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

18.2.2 Bijgebouwen

a. per bestemmingsvlak zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan;
b. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 80 m^2 bedragen met uitzondering van het geval de totale inhoud van hoofdgebouwen en bijgebouwen tezamen meer bedraagt dan 1500 m^3. In dergelijke gevallen is het niet toegestaan nieuwe bijgebouwen op te richten;

c. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter;
d. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
e. een bijgebouw dient op een minimale afstand van 4 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
f. de minimale afstand van nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouwen tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt 20 meter. Ingeval de voorgevel van de bijbehorende woning op een grotere afstand tot de weg is gelegen, moeten bijgebouwen 4 meter achter het verlengde van deze voorgevel worden gebouwd;
g. de afstand van de bijgebouwen tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 15 meter;
h. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen mag meer bedragen dan 80 m² mits de overtollige bebouwing, wordt gesloopt. Bij volledige sloop van de overtollige bijgebouwen mag het onder b. toegestane oppervlak aan bijgebouwen worden verhoogd met 75% van de van eerste 200m² gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 150m² en met 10% van de rest van het gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 200m².

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter de gevellijn 2 meter;
b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de gevellijn 1 meter;
c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt achter de gevellijn 3 meter;
e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor de gevellijn 1 meter, met uitzondering van pergola's waarvan de maximale bouwhoogte 2,5 meter bedraagt;
f. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

18.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. opslag van goederen en materialen;
f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
g. bewoning als afhankelijke woonruimte;
h. draineren, onderbemalen, binnen gronden met de aanduiding leefgebied van amfibieën;
i. draineren, onderbemalen, omzetten van grasland naar bouwland, binnen gronden met de aanduiding beschermingsgebied natte natuur.

18.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

18.5.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de bebouwing;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. er dient een woning legaal aanwezig te zijn;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

18.5.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er dient een woning legaal aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

18.5.3 Gebruik bijgebouwen ten dienste van de minicamping

Bijgebouwen welke direct aan de minicamping grenzen mogen ten behoeve van de minicamping worden gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de maximaal toegestane oppervlakte van de bijgebouwen mag niet worden vergroot;
b. de woonfunctie blijft behouden;
c. hierdoor geen onevenredige verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt;
d. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

18.6 Aanlegvergunning

18.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
b. aanleggen van verhardingen;
c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

18.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aangeduide waarden behalve de in artikel 18.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

b Leefgebied amfibieën

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland.

c Leefgebied struweelvogels

- diepploegen, indrijven, met uitzondering ten behoeve van afrasteringen;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel, dempen kleine wateren, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien houtgewas, planten houtgewas, omzetten van grasland naar boomteelt;
- perceelsindeling wijzigen;

d Beschermingsgebied natte natuur:

- verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van meer dan 100 m^2 of op een diepte van meer dan 0,60 meter onder maaiveld, verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;
- aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing, aanleg van drainage;
- rooien houtgewas, planten houtgewas.

e Cultuurhistorische waarden

- slopen.

18.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 18.6.1 en 18.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 18.6.1 en 18.6.2zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

18.7 Wijzigingsbevoegdheden

18.7.1 Wijzigen bestemming Wonen naar bestemming Natuur binnen de aanduiding ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen met de nadere aanduiding ecologische verbindingszone te wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden gelegen zijn binnen de nadere aanduiding ecologische verbindingszone dan wel de ecologische meerwaarde anderszins kan worden aangetoond;
b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft;
d. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Brandstof (dubbelbestemming)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. brandstofleiding.

19.2 Bouwregels

19.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

19.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - Brandstof' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn;

19.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

19.4 Aanlegvergunningen

19.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:

   het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

b. Waterhuishouding:

   het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

c. Infrastructuur:

   verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

   het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 20 Leiding - Dsm (dubbelbestemming)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – DSM aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. rioolleiding.

20.2 Bouwregels

20.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

20.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - dsm' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn;

20.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

20.4 Aanlegvergunningen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

20.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:

   het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

b. Waterhuishouding:

   het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

c. Infrastructuur:

   verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

   het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in 20.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 21 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. gastransportleiding.

21.2 Bouwregels

21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming

21.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn.

21.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

21.4 Aanlegvergunningen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

21.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplating;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in 21.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

21.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. hoogspanningsleiding;

22.2 Bouwregels

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 52 meter aan beide zijden van de hartlijn;

22.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

22.4 Aanlegvergunningen

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:

het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

b. Waterhuishouding:

het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

c. Infrastructuur:

verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

22.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. rioolleiding.

23.2 Bouwregels

23.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming

23.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 3 meter aan beide zijden van de hartlijn.

23.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 23.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

23.4 Aanlegvergunningen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:

   het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

b. Waterhuishouding:

   het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

c. Infrastructuur:

   verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

   het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het in 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

23.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding - Water (dubbelbestemming)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Leiding – Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een:

a. waterleiding;

24.2 Bouwregels

24.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

24.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn;

24.2.3 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

24.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

24.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 24.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

24.4 Aanlegvergunningen

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. Bodem:
   het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
b. Waterhuishouding:
   het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
c. Infrastructuur:
   verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
d. Beplantingen:
   het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

24.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de leidingen niet worden geschaad;
b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen zoals opgenomen in bijlage 3

25.2 Aanlegvergunning

25.2.1 Verbod

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

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen, scheuren van grasland en ontginnen;
b. in afwijking van sub a, het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld in gebieden met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden', waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen, scheuren van grasland, ontginnen, grondwerkzaamheden ten behoeve van boomteelt en grondwerkzaamheden ten behoeve van graszodenteelt;
c. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter ten opzichte van het maaiveld;
d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
e. het vellen en/of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het omzetten van gras-of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waarvan uitgezonderd boomteelt en graszodenteelt met een maximale bewerkingsdiepte van 0,5 meter;
g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
j. het verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

25.2.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 25.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

1. het uitvoeren van grondwerkzaamheden met een diepte van minder dan 0,3 meter onder maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen, scheuren van grasland en ontginnen;
2. het uitvoeren van grondwerkzaamheden met een diepte van minder dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen, scheuren van grasland en ontginnen, voorzover gelegen in gebieden met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden';
3. voorzover de werkzaamhedem in tabel 1 in bijlage 3 niet zijn aangemerkt met "ja"" (bij bodemingreep en/of oppervlakteontwikkeling);
4. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
5. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
6. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
7. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
8. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

25.2.3 Verlening aanlegvergunning

De in 25.2.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien:

a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in 30.3, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgraving;
    3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

25.2.4 Wijzigingsbevoegdheid aanduidingen themakaart Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen zoals opgenomen in bijlage 3 te wijzigen door:

a. de aanduidingen op de themakaart 'Beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven' in bijlage 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
b. de aanduidingen op de themakaart 'Beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven' in bijlage 3 naar ligging van de archeologische waarden te verschuiven;
c. de aanduidingen op de themakaart 'Beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven' in bijlage 3 naar omvang van het terrein met archeologische waarden te vergroten of te verkleinen.

Artikel 26 Waarde - Natte natuur (dubbelbestemming)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Waarde – Natte natuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

a. natte natuur;

alsmede:

b. de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende natuurwaarden;
c. de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming

26.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.3 Aanlegvergunning

26.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Natte natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. afgraven, vergraven;
b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, draineren;
c. opplanten, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;
d. aanleg leidingen.

26.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 26.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
c. werken en werkzaamheden strekken ter verbetering van de Waarde - natte natuur.

Artikel 27 Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

27.2 Bouwregels

27.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag bebouwing uitsluitend ten dienste van waterberging worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter.

27.3 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 27.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterberging;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterberging.

27.4 Aanlegvergunning

27.4.1 Verbod

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

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

27.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 27.4.1is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

27.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 27.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterberging;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterberging.

Artikel 28 Waterstaat - Waterhuishoudkundige voorzieningen

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Waterstaat - Waterhuishoudkundige voorzieningen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en herstel van de meanderzone in dat gebied.

28.2 Bouwregels

28.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag bebouwing uitsluitend ten dienste van waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter.

28.3 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 28.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de meanderzone;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende meanderzone.

28.4 Aanlegvergunning

28.4.1 Verbod

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

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 28.4.1is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels

30.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

30.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

30.3 Algemene bepaling voor bouwwerken waarvoor een archeologisch rapport is benodigd

a. Voor bouwwerken met een constructie van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld dient in de in tabel 2 van bijlage 3 aangegeven gevallen een rapport te worden overlegd, zoals bepaald in artikel 40 lid 1 van de Monumentenwet;
b. Indien uit het in lid 1 genoemd rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de bouwvergunning voorwaarden verbinden, zoals bepaald in artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

a. binnen de beschermingszone 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' is oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen en hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschappelijke elementen niet onevenredig worden geschaad;
b. alvorens de bouwvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen(s) omtrent de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen(s).

31.1.1 Aanlegvergunning

a Verbod

Het is verboden binnen de beschermingszone 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden, hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderstaande punt van de verticaal staande wiek van de molen(s), uit te voeren:

a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
b. het ophogen van gronden;
c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoel in 31.1.1 sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.1.1 sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. daardoor de functie van de molen(s) als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de molen(s).

31.2 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

De voor 'Milieuzone–Grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit.

31.2.1 Verbod

Op de gronden mag niet worden gebouwd.

31.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 31.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/watersystemen/waterbergingsgebieden;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering/watersystemen/waterbergingsgebieden.

31.3 Milieuzone - geluidsgevoelige functie

31.3.1 Verbod

Het is niet toegestaan nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies te bouwen binnen de milieuzone - geluidsgevoelige functie vanwege de ligging van de 35 Ke-lijn.

31.4 Luchtvaartverkeerzone

31.4.1 Luchtvaartverkeerzone (in relatie tot IHCS)

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' ten behoeve van het obstakelvrije vlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven op de bijgevoegde Luchtvaartverkeerzone-IHCS-kaart in bijlage 6, overschrijdt.

31.4.2 Luchtvaartverkeerzone (in relatie tot funnel)

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone' ten behoeve van een obstakelvrij start-en landingsvlak met zijkanten ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven op de bijgevoegde Luchtvaartverkeerzone-funnel-kaart in bijlage 5, overschrijdt.

31.4.3 Luchtvaartverkeerzone (in relatie tot ILS)

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone' ten behoeve van het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer rondom de start- en landingsbaan een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven op de bijgevoegde Luchtvaartverkeerzone-ILS-kaart in bijlage 7, overschrijdt. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dienen zij voorafgaand aan de ontheffingverlening schriftelijk advies in te winnen bij Defensie.

31.5 Veiligheidszone - munitie

a. ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - munitie zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor het beschermen van het veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een munitiecomplex;
b. In afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) geldt dat binnen de veiligheidszone – munitie gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie en gebouwen met zeer grote glasopstanden niet zijn toegestaan.

31.6 Veiligheidszone - vliegveld 1

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidzone - vliegveld 1 geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-5}. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden opgericht, behoudens de reeds bestaande kwetsbare objecten.

31.7 Veiligheidszone - vliegveld 2

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidzone - vliegveld 2 geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6}. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht, behoudens de reeds bestaande kwetsbare objecten.

31.8 Veiligheidszone - leiding

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidzone - leiding geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6}. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht, behoudens de reeds bestaande kwetsbare objecten.

Artikel 32 Algemene ontheffingsregels

32.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% behoudens ten aanzien van de maximale inhoud van woningen voor welke géén ontheffing van 10% mag worden verleend;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak en toestaan dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter mag bedragen, mits:
    1. de noodzaak kan worden aangetoond;
    2. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
e. de in regels opgenomen gebruiksverboden en meerdaagse jaarlijks terugkerende evenementen toestaan;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige architectonische en ruimtelijke kwaliteiten;
g. herbouwen op bestaande fundering mits dit leidt tot verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit of milieuhygiënisch betere situatie.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Algemene wijziging

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. aanpassen van de grootte, de vorm en de locatie van een bedrijfswoning indien er sprake is van herbouw, mits de nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak valt en niet dichter naar de openbare weg toe wordt gebouwd;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

33.2 Omzetten bestemming ten behoeve van landinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van landinrichting, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

het ontwikkelingen in het kader van het landinrichtingsplan betreft zoals opgenomen in bijlage 9 welke onherroepelijk zijn geworden.

Artikel 34 Algemene procedureregels

34.1 Toepassen ontheffingsbevoegdheid

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

34.2 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

34.3 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

34.4 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

   gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   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.

   2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
   3. Het bepaalde onder 34.1 a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

35.2 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. Indien het gebruik bedoeld in 34.2 onder a volgens de regels van dit plan mogelijk is na een ontheffing, wordt deze ontheffing geacht te zijn verleend;
c. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 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;
d. Indien het gebruik, bedoeld in 34.2 onder a, na 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.
e. Het bepaalde in 34.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

35.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 35.2 geldt voor de navolgende adressen een persoonsgebonden overgangsrecht:

a. Toterfout 23, Toterfout 25 en Toterfout 27. Conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van meer dan 80 m² aan bijgebouwen bij de woning, anders dan bedoeld in artikel 18 voor woondoeleinden en voor bedrijfsmatige activiteiten toegestaan;
b. Weijerseweg 7. Conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van een bedrijfsgebouw voor woondoeleinden toegestaan;
c. kadastraal perceel Veldhoven sectie G, nummer 96: Conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van een op zichzelfstaande schuur voor hobbymatig gebruik toegestaan;
d. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor diegenen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan eigenaar zijn van de bovengenoemde opstallen;
e. Vóór verandering van het eigendom dient de strijdige situatie te worden opgeheven.

35.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

……

De voorzitter,

…….

De griffier,

…….

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:
Handleiding duurzame projectlocaties

Provincie Noord-Brabant

Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij

Handleiding duurzame locaties en duurzame

projectlocaties voor de intensieve veehouderij

Datum
2 december 2003
vastgesteld door
Gedeputeerde Staten

INHOUD

1 Inleiding .5
2 Opbouw .5
3 Achtergrond ..6
4 Beleidskader ..7
4.1 Duurzaamheid 7
4.2 Planologisch kader streekplan 8
4.3 Revitalisering Landelijk Gebied 10
5 Beoordelingskader 11
5.1 Omvang bedrijf 11
5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie .12
5.3 Procedure .13
6 Beoordelingstabel duurzame locaties 15
6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS) ..15
6.2 Overige randvoorwaarden .19
7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties 29
7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS) .29
7.2 Overige randvoorwaarden .31
Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC 41

1 Inleiding

Voorliggende handleiding vormt het toetsingskader voor Gedeputeerde Staten voor de beoordeling van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij.
De handleiding geeft een nadere invulling en verduidelijking van het in het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Koepelplan "Reconstructie aan zet" (2001) en de uitgangspuntennota "Hand aan de ploeg voor West-Brabant" (2001) geformuleerde provinciaal beleid met betrekking tot duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij. Dit provinciaal beleid is de afgelopen jaren op enkele punten nader ingevuld en aangevuld met nieuwe inzichten (o.a. naar aanleiding van het "akkoord van Cork" in juli 2003). De handleiding is bedoeld als ondersteuning voor de planvorming in het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG), welke plannen worden vastgelegd in Reconstuctieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk ordeningsbeleid van gemeenten en voor het beoordelen door de provincie van initiatieven en plannen in het kader van de ruimtelijke ordening.
Over een concept van deze handleiding hebben Gedeputeerde Staten advies gevraagd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) en de Provinciale Commissie Landelijk Gebied (PCLG).

2 Opbouw

De handleiding is als volgt opgebouwd:
- Achtergrond: Hier wordt kort de positie van duurzame (project)locaties aangegeven.
- Beleidskader: In het Streekplan is aangeven in welke gebieden onder voorwaarden duurzame (project)locaties mogelijk zijn en welke ontwikkelingen mogelijk zijn op een duurzame (project)locatie. Daarnaast bieden ook de in het kader van RLG op te stellen Reconstructieplannen en Gebiedsplannen een ruimtelijk kader.
- Beoordelingskader: In algemene zin wordt aangegeven op welke wijze tot een beoordeling van duurzame (project)locaties moet worden gekomen en welke procedure hiervoor geldt.
- Beoordelingstabel duurzame locaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame locaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.
- Beoordelingstabel duurzame projectlocaties: In de beoordelingstabel wordt op basis van provinciaal en rijksbeleid aangegeven met welke aspecten bij de beoordeling van duurzame projectlocaties rekening dient te worden gehouden en op welke wijze dit dient te gebeuren.

3 Achtergrond

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) zijn de begrippen duurzame locatie en duurzame projectlocatie voor de intensieve veehouderij ontwikkeld. In het Streekplan hebben deze begrippen een verankering in het ruimtelijk ordeningsbeleid van de provincie gekregen en zijn deze als volgt gedefinieerd:

Duurzame locatie intensieve veehouderij

Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.
Een locatie kan ook bij een kleiner oppervlak dan 2,5 ha. als duurzaam worden aangemerkt. Daarnaast zijn er bestaande situaties waarbij het vigerende bouwblok groter is dan 2,5 ha.; ook in deze gevallen kan er sprake zijn van duurzame locaties.

Duurzame projectlocatie intensieve veehouderij
Een locatie met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu- oogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om daar enkele bouwblokken voor intensieve veehouderijen te projecteren. Op een duurzame projectlocatie intensieve veehouderij is dus nieuwvestiging mogelijk. De omvang van een duurzame projectlocatie ligt in de orde van grootte van 10 hectaren.
Duurzame projectlocaties zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden, omdat alleen in deze gebieden nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is toegestaan.

De beoordeling of locaties of projectlocaties duurzaam zijn, dient door gemeenten in het kader van het bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO) te worden gemaakt. Het streekplan geeft aan binnen welke gebiedscategoriëen van het streekplan duurzame (project)locaties aan de orde kunnen zijn. De Reconstructie- en Gebiedsplannen hebben de mogelijkheid om dit streekplankader nader in te vullen. Deze in het kader van RLG op te stellen plannen moeten aangeven in welke gebieden de intensieve veehouderij zal moeten afbouwen (de extensiveringsgebieden) en in welke gebieden cq op welke locaties onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aanwezig zijn (de verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden).

Zowel voor gemeenten als voor reconstructie- en gebiedscommissies is het dus van belang om duidelijkheid te hebben over in welke gebieden en onder welke voorwaarden duurzame locaties en duurzame projectlocaties kunnen voorkomen. Ook voor de provincie, in haar rol als planbegeleider/-toetser is het van belang om op eenduidige wijze te kunnen adviseren en oordelen over initiatieven ten aanzien van duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij.
Indien men wil afwijken van de gehanteerde definities van duurzame (project)locaties zal een streekplanafwijkingsprocedure moeten worden gevolgd. Dit vereist uiteraard een

zorgvuldige onderbouwing en een goed vooroverleg. Reconstructieplannen bieden een wettelijk kader hier rechtstreeks in te voorzien.

4 Beleidskader

4.1 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling is gericht op het bereiken van een meerwaarde ten aanzien van economie, ecologie en maatschappij. In het streekplan zijn deze belangen integraal afgewogen.
Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling van de intensieve veehouderij spelen een drietal duurzaamheidsaspecten:

1. Duurzaamheidscriteria locatie
2. Duurzaamheidscriteria productiewijze
3. Duurzaamheidscriteria op gebiedsniveau

Duurzaamheidscriteria locatie
Het RO- , water-, natuur-, landschaps- en milieubeleid geven kaders voor waar en onder welke voorwaarden ontwikkeling van intensieve veehouderij mogelijk is. Dit op basis van de afweging tussen het beschermen van kwetsbare waarden en functies en het geven van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden (zoals de grootte van het bouwblok) voor de intensieve veehouderij.
Binnen RLG worden deze kaders middels de integrale zonering nader uitgewerkt. In de paragrafen 6 en 7 worden vanuit verschillende beleidscategorieën randvoorwaarden geformuleerd voor de duurzame ontwikkeling van locaties.

Duurzaamheidscriteria productiewijze
Via wet- en regelgeving (mestbeleid, welzijnseisen, e.d.) en maatschappelijke wensen (biologische productiewijze, voedselveiligheid) worden eisen gesteld aan de productiewijze. De markt en het (EU-)beleid bepalen in belangrijke mate het economisch perspectief. Op deze aspecten wordt in deze handleiding niet verder ingegaan[1].

Duurzaamheidscriteria op (regionaal) gebiedsniveau
Er zal een balans moeten zijn tussen gebieden waar gestreefd wordt naar uitplaatsing van intensieve veehouderij en gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van bedrijven die elders geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben. Ten aanzien van deze balans is in het kader van RLG vastgesteld dat groei in de landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden gekoppeld is aan een meer dan evenredige krimp in de extensiveringsgebieden en dat er geen uitplaatsing zonder inplaatsing zal plaatsvinden. In de toelichtende tekst van het streekplan is aangegeven dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij aan de orde kan zijn als er onvoldoende geschikte (bestaande) bouwblokken

[1] Aan deze duurzaamheidscriteria wordt verder inhoud gegeven in het project “Op weg naar een duurzame intensieve veehouderij in Brabant”, dat als doel heeft om met behulp van een “Menukaart duurzame intensieve veehouderij” het provinciaal bestuur concrete en praktisch uitvoerbare voorstellen voor te leggen, op basis waarvan de transitie naar een duurzame veehouderij, tesamen met de maatschappelijke partners, ter hand kan worden genomen.

vrijkomen voor de opvang van intensieve veehouderijen die moeten worden verplaatst uit kwetsbare gebieden of vanwege stedelijke uitbreidingen.

4.2 Planologisch kader streekplan

In het streekplan wordt voor het landelijk gebied een indeling gemaakt in de Groene en de Agrarische Hoofdstructuur (GHS en AHS). De GHS en AHS zijn beide onderverdeeld in twee hoofdzones, namelijk GHS-natuur, GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. Deze indeling is nader onderverdeeld in subzones. De mogelijkheden voor duurzame (project)locaties verschillen per subzone.

In de onderstaande tabel is aangegeven in welke subzones onder voorwaarden mogelijkheden voor duurzame (project)locaties aanwezig zijn.

Hoofdzonee	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor:	
		Duurzame locaties	Duurzame projectlocaties
GHS-Natuur	Natuurparels	Nee	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee	Nee
	Ecologische verbindingszones	Nee	Nee
GHS-Landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten: weidevogels	Ja	Nee
	Leefgebied kwetsbare soorten: overig	Nee	Nee
	Leefgebied struweelvogels	Ja	Nee
	Natuurontwikkelingsgebied	Nee	Nee
AHS -Landschap	Leefgebied dassen: gelegen in RNLE	Ja	Nee
	Leefgebied dassen: niet gelegen in RNLE	Ja	Ja
	Waterpotentiegebied	Ja	Nee
	RNLE-Landschapsdeel	Ja	Nee
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebieden	Ja	Ja
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ja	Ja
	Glasboomteeltgebied	Ja	Ja
	AHS-overig	Ja	Ja

Het streekplanbeleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende (agrarische) bouwblokken boven het toestaan van nieuwe bouwblokken.
In Noord-Brabant hebben veel intensieve veehouderijbedrijven meerdere locaties. Het samenvoegen van locaties op een duurzame locatie is een optie die past binnen zuinig ruimtegebruik.
Nieuwe bouwblokken op duurzame projectlocaties zijn dus alleen mogelijk als er geen reële mogelijkheden aanwezig zijn om gebruik te maken van vrijkomende bouwblokken of locaties waar het bedrijf kan samenvoegen.

Het streekplan maakt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw onderscheid in: nieuwvestiging, omschakeling en uitbreiding van het bouwblok. Daarnaast zijn er nog de begrippen: hervestiging en samenvoegen locaties.

Hieronder zijn deze begrippen omschreven.

- *Nieuwvestiging*
  De projectie van een agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwblok. [2]

- *Omschakeling*
  Het omzetten van een bouwblok van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm of het omzetten van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok.[3] Omschakeling wordt dus niet beschouwd als nieuwvestiging. Omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok naar een agrarisch bouwblok voor de intensieve veehouderij is conform het streekplan overigens alleen mogelijk in de AHS-Landbouw; in de GHS en in de AHS-Landschap moet een duurzame locatie altijd een bestaand agrarisch bouwblok betreffen.

- *Uitbreiding bouwblok*
  Het vergroten van een bestaand (vigerend) agrarisch bouwblok ten behoeve van de continuering van de huidige agrarische bedrijfsvorm.

- *Hervestiging*
  Het overnemen van een (vigerend) agrarisch bouwblok door een agrariër die elders een (vigerend) agrarisch bouwblok verlaat. Hervestiging komt dus neer op het verplaatsen van een activiteit van het ene agrarische bouwblok naar het andere agrarische bouwblok. Planologisch verandert op de locatie waar de activiteit naartoe wordt verplaatst niets, tenzij sprake is van een andere agrarische bedrijfsvorm. In dat geval is er sprake van hervestiging in combinatie met omschakeling. Ook vanuit milieu-oogpunt behoeft er niets te veranderen (de milieuvergunning is gekoppeld aan de locatie), tenzij sprake is van een verandering in aard of aantal van de te houden dieren.

- *Samenvoegen locaties*
  Het samenvoegen van één of meerdere locaties op een reeds bestaande locatie. Dit zal vrijwel altijd leiden tot uitbreiding van het bouwblok.

---

[2] Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van nieuwvestiging als de nieuwvestigingslocatie niet is voorzien van een **agrarisch** bouwblok en is er dus ook sprake van nieuwvestiging als er op de nieuwvestigingslocatie al wel een niet-agrarisch bouwblok aanwezig is. Conform de streekplantekst valt echter de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok onder “omschakeling” en niet onder “nieuwvestiging”. Voor deze laatste interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

[3] Volgens de streekplandefinitie is er alleen sprake van omschakeling bij het overstappen van de ene **agrarische** bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm. Conform de streekplantekst wordt echter ook de omzetting van een niet-agrarisch bouwblok in een agrarisch bouwblok als “omschakeling” beschouwd. Voor deze laatste,

Het streekplanbeleid ten aanzien van duurzame locaties voor de intensieve veehouderij is:
- geen nieuwvestiging; een duurzame locatie betreft per definitie een bestaande locatie;
- hervestiging kan;
- omschakeling kan (omschakeling van een *niet-agrarisch* bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-Landbouw);
- uitbreiding bouwblok kan tot maximaal 2,5 hectare.

Het streekplanbeleid ten aanzien van duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij is:
- nieuwvestiging kan;
- hervestiging kan;
- omschakeling kan (omschakeling van een niet-agrarisch bouwblok is alleen mogelijk in de AHS-landbouw);
- uitbreiding bouwblok kan : er is geen maximale maatvoering opgenomen; de totale omvang van een projectlocatie bedraagt ca. 10 ha.

Mestbewerking

Conform het streekplan is in bijzondere gevallen vestiging van een mestbewerkingsinstallatie mogelijk op een duurzame (project)locatie voor de intensieve veehouderij. Het "bijzondere" betekent dat deze locaties pas als stap 3 aan de orde kunnen komen als het zogenoemde "stappenplan mestlocaties" conform het streekplan (pag 127) is doorlopen. Dat wil zeggen dat eerst locaties moeten worden gezocht die voldoen aan stap 1: bedrijventerrein, veeverdichtingsgebied, vestigingsgebied glastuinbouw, terreinen voor rioolwaterzuiveringsinstallaties of stortplaatsen. Als dit aantoonbaar niet tot resultaten leidt, komen locaties aan bod die voldoen aan stap 2: bouwblokken gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Als ook dit niet tot resultaten leidt komen locaties aan bod die voldoen aan stap 3. In de praktijk betekent dit dat in stap 3 alleen nog duurzame locaties aan de orde zijn, omdat duurzame projectlocaties altijd gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied (stap 2).

De capaciteit van een mestbewerkingsinstallatie op een duurzame locatie of op een duurzame projectlocatie mag niet meer bedragen dan 25.000 ton per jaar.

4.3 Revitalisering Landelijk Gebied

Het reconstructieplan cq het gebiedsplan zal een ruimtelijk kader bieden. In het reconstructieplan cq gebiedsplan zal, middels de integrale zonering, worden aangegeven in welke gebieden duurzame locaties en duurzame projectlocaties mogelijk zijn. Dit zal veelal een nadere afweging en inkadering zijn van de uitgangspunten uit het RO-, milieu-, natuur-, landschaps- en waterbeleid.

---

bredere, interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

In de terminologie van de Revitalisering landelijk Gebied zullen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij uitsluitend te vinden zijn binnen de landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden en niet in de extensiveringsgebieden. In verwevingsgebieden kunnen de bestaande agrarische locaties duurzame locaties zijn, mits de omgevingskwaliteiten in brede zin (natuur, landschap, water, milieu, e.d.) dat toelaten. De insteek in verwevingsgebieden met betrekking tot duurzame locaties betreft al met al een “ja mits”- en tegelijkertijd een maatwerk-benadering. In paragraaf 6 van deze handleiding wordt deze benadering nader gepreciseerd door de randvoorwaarden te benoemen die vanuit de verschillende omgevingsaspecten aan duurzame locaties worden gesteld.
Duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij zullen uitsluitend in landbouwontwikkelingsgebieden te vinden zijn. Gezien de omvang van een duurzame projectlocatie (circa 10 hectaren) en de mogelijkheid hier nieuwe intensieve veehouderijen te vestigen, dient een dergelijke locatie of het gebied waarbinnen een dergelijke locatie ligt als een landbouwontwikkelingsgebied conform de Reconstructiewet te worden betiteld.

5 Beoordelingskader

5.1 Omvang bedrijf

Een bedrijf zal een bepaalde omvang moeten hebben om economisch duurzaam te zijn. Ontwikkeling naar een bedrijf van de toekomst (bedrijf met een omvang van wat over 10-15 jaar als perspectiefrijke omvang noodzakelijk wordt geacht) dient mogelijk te zijn om te kunnen spreken van een duurzame (project)locatie.
Voor het bepalen of de locatie voldoende duurzaam is voor een dergelijke ontwikkeling is het van belang om te weten wat een dergelijke ontwikkeling betekent ten aanzien van de impact op het milieu (met name stank en ammoniak) en op de ruimte (omgevingskwaliteiten in brede zin).

Ontwikkeling naar bedrijf van de toekomst kan als minimumvariant worden gezien waaraan een duurzame (project)locatie zal moeten voldoen. Welke omvang en bijbehorende impact op milieu en ruimte hieraan is verbonden, is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in markt en maatschappij, de bedrijfsspecifieke situatie en strategie van de ondernemer. Zo is bijvoorbeeld de noodzakelijke omvang en bijbehorende impact voor een zeugenbedrijf van een andere orde dan die voor een vleesvarkensbedrijf. Het is dan ook niet doenlijk om algemene normen vast te stellen voor de omvang en impact van bedrijven.

Om een beeld te krijgen van de omvang van het bouwblok in relatie tot het aantal gehouden dieren is als voorbeeld een toekomstgericht gesloten varkensbedrijf van 350 zeugen met 2100 vleesvarkens (en bijbehorende biggen) genomen. De omvang van het totale bouwblok (inclusief erfbeplanting, aan- en afvoerwegen, mestopslag, voersilo’s, woonhuis e.d.) bedraagt op basis van de huidige praktijk dan ongeveer 1,75 ha. Door efficiënt te bouwen kan dit echter omlaag worden gebracht tot ongeveer1,25 ha. Op een bouwblok van 2,5 ha kunnen bij een efficiënte indeling zelfs 3 tot 4 keer zoveel dieren (dus 1050 -1400 zeugen met 6300 - 8400 vleesvarkens) worden gehouden.

Vigerende bouwblokken voor intensieve veehouderijen die nu al groter zijn dan 2,5 hectaren (en ingevuld met bedrijfsbebouwing) kunnen niet verkleind worden, onder andere in verband met planschade-aspecten. In zo'n geval wordt de huidige situatie erkend en vastgelegd/bevroren en kan er dus sprake zijn van een duurzame locatie, bijvoorbeeld in een verwevingsgebied, met een bouwblok groter dan 2,5 ha.

5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie

Hergebruik boven nieuwvestiging
Centraal uitgangspunt van het streekplan is zuinig ruimtegebruik, waarbij is aangegeven dat het agrarisch hergebruik van bestaande bouwblokken centraal staat boven het toestaan van nieuwe bouwblokken. Dat betekent dat duurzame projectlocaties (met mogelijkheden voor nieuwvestiging!) alleen aan de orde zijn als, uit onafhankelijk onderzoek, blijkt dat er binnen het desbetreffende reconstructiegebied geen alternatieve bestaande locaties beschikbaar zijn. Bij het bepalen van deze mogelijkheden speelt het tijds- of kostenaspect in eerste instantie geen doorslaggevende rol. Uit het (onafhankelijk) onderzoek moet voldoende moeten blijken welke inspanningen zijn verricht bij het zoeken naar vrijgekomen of vrijkomende locaties en moet per onderzochte locatie kunnen worden gemotiveerd waarom een bepaalde locatie wel of niet geschikt is voor de vestiging van het bedrijf.

Wijze van beoordeling
Binnen de aanduiding duurzame (project)locaties is een gradatie in ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk. Ook is de benodigde ontwikkelingsruimte sterk afhankelijk van het type bedrijf en de strategie van de ondernemer. Zo zullen niet alle duurzame locaties geschikt zijn voor bouwblokken van 2,5 ha, maar kunnen desondanks nog voldoende ontwikkelingsruimte hebben (zeker als efficiënt wordt gebouwd binnen het bouwblok en allerlei emissiereducerende maatregelen worden getroffen) voor een duurzame economische ontwikkeling voor de komende 10 tot 15 jaar. Kortom, een locatie voor intensieve veehouderij kan in bepaalde gevallen ook bij een kleinere oppervlakte dan 2,5 ha. als duurzaam worden aangemerkt. Ook binnen duurzame projectlocaties is een verscheidenheid aan ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk en is maatwerk, afgestemd op de specifieke locale omstandigheden en de strategie van de betrokken ondernemer(s), noodzakelijk.
Deze constatering maakt dat het vooraf concreet bestempelen van bestaande locaties als duurzame locaties, evenals het op voorhand concreet begrenzen en bestempelen van duurzame projectlocaties niet goed mogelijk is. Vanuit het oogpunt van speculatie en eventuele prijsopdrijving lijkt het op voorhand aanduiden van locaties ook niet wenselijk.

Het begrip duurzame (project)locatie moet daarom veeleer als een bepaalde manier van toetsen van concrete initiatieven worden gezien. In paragraaf 4.2. is al aangegeven in welke (sub)zones van het streekplan geen respectievelijk (onder voorwaarden) wel mogelijkheden bestaan voor duurzame locaties en/of duurzame projectlocaties. Voor zover de streekplanzonering duurzame (project)locaties mogelijk maakt is in hoofdstuk 6 respectievelijk 7 middels een beoordelingstabel voor duurzame locaties respectievelijk

duurzame projectlocaties aangegeven met welke randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling van dergelijke locaties. Deze randvoorwaarden zijn afkomstig uit het rijks- en provinciaal beleid en zijn nader uitgewerkt ten behoeve van het kunnen maken van een beoordeling van duurzame (project)locaties. De beoordeling is alleen gericht op de effecten van(uit) het agrarisch bouwblok.

Voor een beoordeling of sprake is van een duurzame (project)locatie dient in eerste instantie door de initiatiefnemer zelf te worden aangeven op welke wijze met de thema's in de beoordelingstabel rekening is gehouden. Dit kan worden gezien als een integrale omgevingstoets. Zeker bij duurzame projectlocaties zal gezien de te verwachten omvang van de hier nieuw te vestigen bedrijven waarschijnlijk ook een MER(beoordelings)plicht gelden. De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor een benodigde herziening van het bestemmingsplan, wijzigingsplan of zelfstandige projectprocedure (Artikel 19-1, WRO).
Voor een aantal thema's geldt dat als een locatie hier negatief op scoort er geen sprake kan zijn van een duurzame (project)locatie. Bijvoorbeeld wanneer sprake is van ligging binnen 250 meter van een voor verzuring zeer kwetsbaar bos- en natuurgebied volgens de definitie in het Streekplan en de PUN (verplicht extensiveringsgebied!). Voor de meeste thema's geldt echter dat ontwikkeling er mogelijk is mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (gericht op instandhouden en versterken van aanwezige waarden of het compenseren van aangetaste waarden) of dat ontwikkeling niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat dit geen nadelige effecten met zich meebrengt.

Indien sprake is van een stapeling van waarden (bijvoorbeeld een gebied in de GHS-landbouw met zeer hoge cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke waarden) zullen de mogelijkheden voor duurzame (project)locaties geringer zijn. Hoe deze afweging uitvalt is maatwerk per gebied en zal moeten blijken uit een degelijke ruimtelijke onderbouwing, waarin aandacht moet worden besteed aan minimaal alle genoemde aspecten uit de beoordelingstabel. Hierbij is het van belang om RO- en milieu-aspecten in onderlinge samenhang en in het licht van de komende RLG-zonering te bezien. Wanneer op grond van milieu-aspecten, dan wel de komende RLG-zonering, twijfels over de duurzaamheid van een locatie bestaan, kan dit reeds een argument zijn om ook in het kader van de RO de locatie niet als duurzaam te bestempelen.

Het is aan de commissie AAB (Advies Agrarische Bouwaanvragen) om concrete initiatieven te beoordelen ten aanzien van een duurzame economische omvang. Volwaardigheid en voldoende continuïteit zijn hierbij belangrijke toetsingsaspecten. Deze taak heeft de commissie AAB reeds nu.

5.3 Procedure

Deze handleiding is een nadere verduidelijking van het Streekplan. Bij de toepassing hiervan zijn dan ook de gebruikelijke RO-procedures van kracht. Dat betekent dat gemeenten in eerste instantie verantwoordelijk zijn voor het toepassen van de handleiding. De provincie zal bij het beoordelen van gemeentelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of artikel 19-aanvragen beoordelen of gemeenten voldoende rekening met deze handleiding hebben gehouden.
Gedeputeerde Staten zien geen noodzaak om duurzame locaties in bestemmingsplannen buitengebied concreet aan te wijzen. Zij raden dit zelfs af. Iedere voorgenomen

ontwikkeling op een bepaalde locatie zal immers telkens opnieuw moeten worden beoordeeld of zij voldoet aan de in deze handleiding geformuleerde uitgangspunten. Duurzame projectlocaties kunnen eventueel wel concreet worden aangewezen. Hiervoor geldt immers een ander planologisch beleid. Ook hier geldt echter dat iedere nieuwe ontwikkeling telkens opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

6 Beoordelingstabel duurzame locaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame locaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
GHS-Land-bouw	Leefgebied kwetsbare soorten: subcategorie weidevogels	De handhaving van rust, openheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer van het gebied dienen gewaarborgd te zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op weidevogels beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De ligging van het bouwblok. De effecten van uitbreiding of omschakeling zijn bij ligging midden in het leefgebied weidevogels veelal groter dan bij de ligging aan de rand van het leefgebied. - De richting van uitbreiding. Uitbreiding dient zo veel mogelijk niet plaats te vinden in de richting van de kern van het leefgebied weidevogels. - De mate van uitbreiding. Bij een substantiële vergroting van het bouwblok (meer dan 25%) zal er veelal eerder sprake zijn van onaanvaardbare aantasting van de aanwezige waarden.

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
GHS-Land-bouw	Leefgebied Struweelvogels	De handhaving van een besloten of halfopen landschapsstructuur met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden dient gewaarborgd te zijn (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op struweelvogels beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren of andere waardevolle elementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groenstructuren en andere waardevolle elementen te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime verplichte, functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Land-schap	Leefgebied Dassen	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de das dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchten met rust worden gelaten, de dassen kunnen fourageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarden. Indien dit het geval is, is de invloed van uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven op dassen beperkt. Daarom worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De locatie mag geen burcht en geen specifieke foerageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of een vochtig grasland) nadelig beïnvloeden. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven, Bij aantasting van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschapsstructuren te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime, verplichte, functionele groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).
	Waterpotentie-gebied	De geschiktheid voor mogelijke natuurontwikkeling (kwel-natuur) in de verre toekomst moet behouden blijven (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de kwelpotentie. In de praktijk zal de invloed van de uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven op de kwelpotentie gering zijn. Indien sprake is van een structurele ingreep in de waterhuishouding, welke tot gevolg heeft dat de kwelpotentie onomkeerbaar verminderd, is een duurzame locatie niet toegestaan.

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	RNLE-landschapsdeel	Ontwikkeling van natuur en landschap in de RNLE als geheel dient te worden ondersteund (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits op een goede manier rekening wordt gehouden met de genoemde randvoorwaarde. De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Bij uitbreiding en omschakeling dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarde en de hier volgende uitwerking: - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle lansschapselementen binnen de desbetreffende RNLE dient gelijk te blijven. Bij aantasting van bestaande groenstructuren en waardevolle landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden. Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groenstructuren en waardevolle landschapselementen te gaan. - Bij uitbreiding dient een ruime verplichte functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).
AHS-Land-bouw	Zoekgebied veeverdichtings-gebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren (Streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met toekomstige nieuwvestigingen. Pas als voldoende duidelijk de benodigde ruimte en locaties voor de glastuinbouw binnen het vestigingsgebied in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame locaties zijn.

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	Glasboomteelt-gebied	ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van dit gebied voor de glasboomteelt niet te frustreren	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glasboomteelt niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glasboomteeltbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	AHS-overig	Geen specifieke randvoorwaarden voor duurzame locaties	

6.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per subzone uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een locatie al dan niet duurzaam is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Stankgevoelige objecten	In kernrandzones zijn duurzame locaties niet mogelijk (streekplan)	Het streekplan definieert een kernrandzone als volgt: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Afgesproken is dat in de reconstructie- en gebiedsplannen uiteindelijk wordt aangegeven waar rond de bebouwde kommen vanuit stankoogpunt extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame locaties mogelijk zijn.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor stank (stankwet en -regelgeving)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits er voldoende afstand tot stankgevoelige objecten wordt aangehouden. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van stank is hierbij het kader voor de minimaal noodzakelijke afstanden. Momenteel is de regelgeving op basis van de brochure “Veehouderij en Hinderwet 1985” en de Richtlijn “Veehouderij en stankhinder 1996” met inbegrip van de daarover gevormde jurisprudentie bepalend. Zodra voor de gebieden die vallen onder het regime van de Reconstructiewet het Reconstructieplan is vastgesteld, zal voor de daarin aangewezen verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden de “Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden” van kracht worden. Verschil met de huidige regelgeving is, dat cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van geurhinder niet wordt meegenomen in de vergunningverlening voor die bedrijven die zijn gelegen in landbouwontwikkelings- of verwevingsgebied. De wet- en regelgeving geeft aan welk aantal dieren maximaal gehouden mag worden afhankelijk van de afstand tot verschillende categorieën stankgevoelige objecten. Zonder rekening te houden met cumulatie moet op basis van de wet- en regelgeving (zowel huidig als toekomstig) worden gedacht aan de volgende te hanteren afstanden tot de verschillende categorieën (indeling in categorieën conform de nieuwe stankwetgeving): - Afstand tot cat. 1 > 400 respectievelijk 600 meter - Afstand tot cat. 2 > 300 respectievelijk 450 meter - Afstand tot cat. 3 > 200 respectievelijk 300 meter - Afstand tot cat. 4 > 150 respectievelijk 200 meter - Afstand tot cat. 5 > 50 meter Bovengenoemde afstanden zijn indicaties (afgerond op 50 meter) op basis van een bedrijf van 2500 respectievelijk 5000 mestvarken-eenheden (mve). De te hanteren afstand is afhankelijk van de omvang van het bedrijf en het type stalsysteem. De afstanden zijn dan ook puur indicatief.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk. (Streekplan).	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Hierbinnen maken GS onderscheid in kwetsbare (B-) en zeer kwetsbare (A-)gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden, waarvoor GS een natuurdoeltype hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter, nader aan te wijzen als extensiveringsgebied, rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame locaties niet mogelijk.
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij, MER, IPPC, Natuur-beschermingswetgebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden)	*Wet Ammoniak en Veehouderij (Wav)* Binnen 250 meter van de kwetsbare bos- en natuurgebieden hebben intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsemissieplafond, welke voortkomt uit de Wav. Inmiddels is door het kabinet (Balkenende II) een wijziging van de Wav aangekondigd en zal het Rijk een voorstel doen voor de invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Vogel-, Habitat- en IPPC-richtlijn. Na vaststelling van een nieuwe Wav en de duidelijkheid over de Europese richtlijnen zullen de reconstructie- en gebiedsplannen aangepast worden aan deze nieuwe wet en zal ook de beoordeling van duurzame locaties voor de intensieve veehouderij vanuit het beoordelingsaspect “verzuring” nog kunnen veranderen. *Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden* Er dient te worden getoetst of door omschakeling of uitbreiding van een intensieve veehouderij geen significante gevolgen optreden voor de te beschermen Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Depositie van ammoniak op Natuurbeschermingswetgebieden en Habitatrichtlijngebieden is hierbij het belangrijkste item. Dat betekent dat een aanvullende toetsing, naast de toetsing in het kader van de Wav, noodzakelijk kan zijn. Indien omschakeling of uitbreiding significante gevolgen voor het gebied heeft, en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame locaties dus niet mogelijk. Indien het bedrijf MER-plichtig is, dient in het MER een eventuele toets ten aanzien van de Natuurbeschermingswet- en Habitatrichtlijn te worden opgenomen. Voor Natuurbeschermingswetgebieden zal het ministerie van LNV in gevallen waar dat speelt een Natuurbeschermingswetvergunning moeten afgeven. De provincie brengt hierover advies uit. Voor de beoordeling of sprake is van schadelijke handelingen (in de zin van de Natuurbeschermingswet) wordt

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		door de provincie momenteel gebruikt gemaakt van de systematiek uit de inmiddels vervallen Uitvoeringsregeling Ammoniak en Veehouderij. Voor Habitatrichtlijngebieden gaat het om een rechtstreekse toepassing van deze richtlijn. Dat betekent dat het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de milieuvergunning een passende beoordeling zal moeten maken, Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve gevolgen van het voorgenomen initiatief. De EU heeft in een handleiding uiteen gezet wat wordt verstaan onder een passende beoordeling en significante gevolgen. Deze handleiding heeft echter geen juridische status. In bijzondere gevallen kan een aanvullende toetsing ook noodzakelijk zijn voor Vogelrichtlijngebieden. Over het algemeen leidt depositie van ammoniak in deze gebieden niet tot significante gevolgen voor het gebied en de daarin aanwezige vogelsoorten. Er dient evenwel in concrete gevallen wel te worden beoordeeld of mogelijke andere gevolgen kunnen optreden. In de nieuwe Natuurbeschermingswet, welke mogelijk in 2003 door de Tweede Kamer zal worden behandeld, zal door het Rijk worden aangegeven op welke wijze deze beoordeling (procedureel) zal moeten plaatsvinden. *MER / IPPC* Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingstoets vanuit de MER of IPPC. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingstoets blijkt dat omschakeling of uitbreiding tot ontoelaatbare nadelige gevolgen voor het milieu leidt en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame locaties dus niet mogelijk. Deze omgevingstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingstoets vanuit de MER of IPPC van toepassing is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ecologische verbindings-zone's	De breedte en inrichting van de ecologische vebindingszone dient gehandhaafd te worden.	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits de uitbreiding van het bouwblok de breedte en inrichting van een bestaande of toekomstig te realiseren ecologische verbindingszone niet aantast; het functioneren van de ecologische verbinding dient voorop te staan. De uitbreiding van het bouwblok dient in principe gepaard te gaan met de inrichting van een aangrenzende ecologische verbindingszone.
Cultuur-historisch waardevolle gebieden	In de historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat uitbreidingen van bestaande bedrijven de cultuurhistorische waarden (hieronder worden ook historische groenstructuren en de historische bouwkunst verstaan) niet aantasten . Een beeldkwaliteitsplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De mogelijkheid om aan de genoemde randvoorwaarde te voldoen verschilt per type gebied. Zo zal bijvoorbeeld in jonge heide-ontginningen eerder aan deze randvoorwaarde kunnen worden voldaan dan in bijvoorbeeld oude cultuurlandschappen.
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee- en rivierkleigebieden (Streekplan).	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: - uitbreiding van het bouwblok leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtrelaties; - de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar; - er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande bebouwing(sconcentraties).

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (streekplan)	Duurzame locaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven (behoud in situ). Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij uitbreiding van het bouwblok geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouwd.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen dienen behouden te blijven (Streekplan, Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant; zie ook het thema ”ruimte voor beek-en kreekherstel” in het Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de GHS of in de AHS-landschap zijn duurzame locaties in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat dit geen fysieke aantasting (van reliëf en bodemopbouw) en visuele aantasting (zichtbaarheid en herkenbaarheid van deze gebieden in het landschap) met zich meebrengt, alsmede geen verstoring van landschappelijke samenhangen (bijv. overgangen van hoog naar laag of overgangen tussen en binnen landschapstypen) veroorzaakt. Hierbij zal altijd een goede hoogwaardige inpassing vereist zijn. In aardkundig waardevolle gebieden gelegen in de AHS-landbouw zijn duurzame locaties mogelijk, mits wordt gezorgd voor een goede hoogwaardige inpassing en de zichtbaarheid van het aanwezige reliëf niet vermindert. Dit is met name het geval in het grote en gevarieerde gebied van de Maasterrassen in Noordoost-Brabant. Onder een hoogwaardige inpassing verstaan we een inpassing waarbij geen schade wordt veroorzaakt aan de fysieke en visuele aspecten van deze gebieden en hun samenhang met het omliggende landschap, maar deze juist worden geaccentueerd. Ook in de gebieden aangrenzend aan de aardkundig waardevolle gebieden dient rekening te worden gehouden met de effecten van duurzame locaties op de zichtbaarheid van en de landschappelijke samenhang met de aanwezige aardkundige waarden.
Grondwater-beschermings-gebieden	De risico’s voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen (Streekplan, Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame locaties zijn mogelijk in de 25-jaars(beschermings)zone van kwetsbare en in het gebied tussen de 25- en 100-jaars-zonegrens van de zeer kwetsbare grondwaterwinningen, mits bij de uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen er aanvullende beschermende maatregelen (conform de provinciale milieuverordening) worden getroffen om te voorkomen dat de risico’s voor de kwaliteit van het grondwater toenemen. Een en ander moet blijken uit een watertoets, waarbij het waterwinbedrijf wordt betrokken. Duurzame locaties zijn alleen mogelijk in de 25-jaarszone rond zeer kwetsbare grondwaterwinningen voor zover er geen sprake is van “oprichten” van vormen van intensieve veehouderij als omschreven in de PMV. Omschakeling van bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf naar een intensieve veehouderij wordt als oprichten in de zin van de PMV beschouwd! Het verdient verder aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook aan industriële winningen aandacht te

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		besteden.
Regionale waterberging	Geschiktheid van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch streefbeeld)	Duurzame locaties zijn mogelijk , mits de capaciteit van waterberging of -afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterbergingsgebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt De zoekgebieden regionale waterberging houden geen beperking in voor de in het buitengebied gebruikelijke bebouwing. De definitieve aanwijzing van de regionale waterbergingsgebieden vindt plaats in één of meer uitwerkingsplannen “regionale waterberging”. De aangewezen waterbergingsgebieden worden voorzien van een op de waterberging afgestemd planologisch regime. Totdat deze uitwerkingsplannen zijn vastgesteld zijn duurzame locaties mogelijk, mits de capaciteit van waterberging of –afvoer of een efficiënte en duurzame inrichting van een waterbergingsgebied hierdoor niet of nauwelijks wordt beperkt.
Ruimte voor de rivier	Geschiktheid van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk, De zoekgebieden rivierverruiming houden geen beperking in voor de in het buitengebied aanwezige bebouwing. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Aan uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen zal over het algemeen medewerking kunnen worden verleend. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is niet wenselijk vanuit de gedachte om in deze zoekgebieden (grootschalige) kapitaalintensieve ontwikkelingen tegen te gaan; nieuwe intensieve veehouderijen zijn dan ook in beginsel niet toegestaan. De overstromingsfrequentie van de uiteindelijk aan te wijzen gebieden is naar verwachting relatief gering, maar de impact hiervan kan behoorlijk groot zijn. Bij definitieve aanwijzing/begrenzing van deze gebieden zal hierover meer duidelijkheid bestaan. Dan zullen ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden nader worden vastgelegd. Wanneer een gebied feitelijk geschikt gemaakt wordt voor inzet ten behoeve van rivierverruiming zullen passende maatregelen voor de hierbinnen

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		gelegen bedrijven genomen moeten worden.
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing (Streekplan)	Duurzame locaties zijn in principe mogelijk. Alleen ten aanzien van nieuwe grootschalige kapitaalintensieve functies gelden restricties. Binnen het Integraal Hydrologisch Streefbeeld (IHS) geldt dit regime met name voor de legenda-eenheden “landbouwgebied beperkt door op de EHS afgestemde waterhuishouding”, “extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwel”, “aanpassen waterhuishouding hydrologische isolatie” en “herstel brongebied”, binnen welke gebieden maatregelen gericht op het behoud en de versterking van de hydrologische “bufferwerking”, zoals het dichten en verondiepen van waterlopen, waterconservering en het verhogen van het (grond)waterpeil, gewenst zijn. Bij de inrichting van een duurzame locatie dient rekening te worden gehouden met deze specifieke waterdoelen en daarvoor benodigde maatregelen.
Varkensvrije zones	Varkensvrije zones dienen varkensvrij te worden gemaakt (Reconstructiewet)	Duurzame locaties voor de varkenshouderij zijn niet mogelijk. Duurzame locaties voor intensieve veehouderijtakken, anders dan varkens, zijn wel mogelijk.
Beperken van directe hinder	Er dient rekening te worden gehouden met andere (agrarische) functies	Vanuit de praktijk zijn gevallen bekend waarbij sprake is van directe hinder vanuit intensieve veehouderijbedrijven op andere (agrarische) functies. Te denken valt hierbij aan stofhinder vanuit met name pluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuilt extra) of directe ammoniakschade op boomkwekerijen. Het is wenselijk om bij de beoordeling van duurzame locaties met dit hinderaspect rekening te houden en te bezien of in dergelijke gevallen passende maatregelen kunnen worden genomen.

Naast de hierboven genoemde thema's dient tevens te worden bezien hoe het voorgenomen initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructie-zonering	Duurzame locatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezonering	Binnen de reconstructie vindt op gebiedsniveau een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen in het buitengebied. Er dient dan ook altijd te worden getoetst of de locatie past binnen de (komende) reconstructiezonering; uitgangspunt is dat duurzame locaties gelegen zijn binnen de zones "verwevingsgebied" en "landbouwontwikkelingsgebied" (zie verder par. 4.3. van deze handleiding). Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezonering en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het streekplanbeleid vereisen dan ook een streekplanafwijkingsprocedure.
(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen	Rekening houden met de ontwikkeling van andere functies.	Bij de beoordeling van duurzame locaties dient rekening te worden gehouden met de toekomstige geplande en vastgestelde ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stadsuitbreiding en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame locatie.

7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties

In de onderstaande tabel staan alle randvoorwaarden waarmee bij de beoordeling van duurzame projectlocaties minimaal rekening dient te worden gehouden.

7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)

	Streekplansubzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landschap	Leefgebied Dassen, niet zijnde RNLE	De handhaving van bestaansvoorwaarden van de das dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat burchten met rust worden gelaten, de dassen kunnen foerageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe mogelijk, mits wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de genoemde randvoorwaarden en mits de locatie noodzakelijk is voor de opvang van te verplaatsen intensieve veehouderijen in het kader van het project “Revitalisering Landelijk Gebied”. Realisatie van een projectvestiging in een dassenleefgebied kan gezien de omvang en uitstraling een behoorlijk effect hebben op de leefomstandigheden voor de das. Bij eventuele realisatie dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor behoud van de genoemde randvoorwaarden en de hier volgende uitwerking: - De locatie mag geen burcht en geen specifieke foerageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of vochtig grasland) nadelig beïnvloeden. - Het totaal aan groenstructuren en waardevolle landschapselementen binnen het desbetreffende leefgebied dient gelijk te blijven, Bij aantasting van bestaande groenstructuren en landschapselementen dient deze aantasting gecompenseerd te worden . Bij compensatie dient het om behoud en versterking van de aanwezige groen- en landschapsstructuren te gaan. - Bij nieuwvestiging en uitbreiding dient een ruime, verplichte, functioneel groene inpassing van het bouwblok plaats te vinden. De aanleg en het beheer van groenstructuren wordt gestimuleerd (via de stimuleringsregeling SNBL en eventuele aanvullende regelingen). Uitgangspunt bij de versterking van groenstructuren is dat nieuw groen, vrij groen is (er komen dus geen verdere beleidsbeperkingen uit voort).

	Streekplansubzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-Landbouw	Zoekgebied veeverdichtings-gebieden	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	
	Vestigingsgebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert. Dat betekent dat niet alleen rekening dient te worden gehouden met bestaande glastuinbouwbedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden, maar ook met toekomstige nieuwvestigingen. Pas als voldoende duidelijk de benodigde ruimte en locaties voor de glastuinbouw binnen het vestigingsgebied in beeld zijn, kan worden bezien in hoeverre en waar er nog mogelijkheden voor duurzame projectlocaties zijn.
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van deze gebieden voor de glastuinbouw niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gebied aanwezige glastuinbouwbedrijven niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende glastuinbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	Glasboomteelt-gebied	Ontwikkeling intensieve veehouderij dient ontwikkeling van dit gebied voor de glasboomteelt niet te frustreren	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de aanwijzing van een duurzame projectlocatie de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de glasboomteelt niet belemmert. Dat betekent dat rekening dient te worden gehouden met de hier liggende (glas)boomteeltbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
	AHS-overig	Geen specifieke randvoorwaarden voor aanwijzing duurzame projectlocaties	

7.2 Overige randvoorwaarden

Naast de specifieke randvoorwaarden per gebiedscategorie uit het streekplan kunnen er randvoorwaarden van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard aanwezig zijn. Hieronder staan de thema's genoemd waarmee en op welke wijze rekening dient te worden gehouden bij de beoordeling of een projectlocatie al dan niet duurzaam is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Stank	In kernrandzones zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk (Streekplan)	Het streekplan definieert een kernrandzone als volgt: Een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de praktijk wordt in de provinciale plantoetsing vooralsnog een zone van 250 meter rondom de kern als kernrandzone beschouwd. Afgesproken is dat in de reconstructie- en gebiedsplannen uiteindelijk wordt aangegeven waar rond de bebouwde kommem vanuit stankoogpunt extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame projectlocaties mogelijk zijn (duurzame projectlocaties zijn alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden).
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor stank (stankwet en –regelgeving)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits er voldoende afstand tot stankgevoelige objecten wordt aangehouden. De wet- en regelgeving ten aanzien van stank is hierbij het kader voor de minimaal noodzakelijke afstanden. Momenteel is de regelgeving op basis van de brochure "Veehouderij en Hinderwet 1985" en de Richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996" met inbegrip van de daarover gevormde jurisprudentie bepalend. Zodra voor de gebieden die vallen onder het regime van de Reconstructiewet het Reconstructieplan is vastgesteld, zal voor de daarin aangewezen verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden de "Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden" van kracht worden. Verschil met de huidige regelgeving is, dat cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van geurhinder niet wordt meegenomen in de vergunningverlening voor die bedrijven die zijn gelegen in landbouwontwikkelings- of verwevingsgebied. De wet- en regelgeving geeft aan welk aantal dieren maximaal gehouden mag worden afhankelijk van de afstand tot verschillende categorieën stankgevoelige objecten. Zonder rekening te houden met cumulatie (totale effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object) van stank van de op de projectlocatie aanwezige bedrijven (3-5) kan worden uitgegaan van de indicatie-afstanden zoals vermeld onder duurzame locaties (paragraaf 6.2).

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Voor verzuring gevoelige gebieden (ammoniak)	In een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare natuurgebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk. (streekplan). De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij, MER, IPPC, Natuur-beschermingswetgebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden)	De voor verzuring gevoelige gebieden worden bepaald door de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Hierbinnen maken GS onderscheid in kwetsbare (B-) en zeer kwetsbare (A-)gebieden. Zeer kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige natuurgebieden, waarvoor GS een natuurdoeltype hebben vastgesteld met een kritische depositiewaarde kleiner dan 1400 mol stikstof per hectare per jaar. In een zone van 250 meter rondom deze zeer kwetsbare gebieden zijn duurzame projectlocaties niet mogelijk. *Wet ammoniak en veehouderij (Wav)* Binnen 250 meter van de kwetsbare natuurgebieden hebben intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsemissieplafond, welke voortkomt uit de Wav. Nieuwvestiging en daarmee duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk. Inmiddels is door het kabinet (Balkenende II) een wijziging van de Wav aangekondigd en zal het Rijk een voorstel doen voor de invulling van de vereisten die voortvloeien uit de Vogel-, Habitat- en IPPC-richtlijn. Na vaststelling van een nieuwe Wav en de duidelijkheid over de Europese richtlijnen zullen de reconstructie- en gebiedsplannen aangepast worden en zal ook de beoordeling van duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij vanuit het beoordelingsaspect “verzuring” nog kunnen veranderen. *Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden* Er dient te worden getoetst of door nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) van een intensieve veehouderij geen significante gevolgen optreden voor de te beschermen Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Depositie van ammoniak op Natuurbeschermingswetgebieden en Habitatrichtlijngebieden is hierbij het belangrijkste item. Dat betekent dat een aanvullende toetsing, naast de toetsing in het kader van de Wav, noodzakelijk kan zijn. Indien nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) significante gevolgen voor het gebied heeft en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en is een duurzame projectlocatie dus niet mogelijk. Indien het bedrijf MER-plichtig is, dient in het MER een eventuele toets ten aanzien van de Natuurbeschermingswet en Habitatrichtlijn te worden opgenomen. Voor Natuurbeschermingswetgebieden zal het ministerie van LNV in gevallen waar dat speelt een Natuurbeschermingswetvergunning moeten afgeven. De provincie brengt hierover advies uit. Voor

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
		de beoordeling of sprake is van schadelijke handelingen (in de zin van de Natuurbeschermingswet) wordt door de provincie momenteel gebruikt gemaakt van de systematiek uit de inmiddels vervallen Uitvoeringsregeling Ammoniak en Veehouderij. Voor Habitatrichtlijngebieden gaat het om een rechtstreekse toepassing van de richtlijn. Dat betekent dat het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van de milieuvergunning een passende beoordeling zal moeten maken. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de cumulatieve gevolgen van het voorgenomen initiatief. De EU heeft in een handleiding uiteen gezet wat wordt verstaan onder een passende beoordeling en significante gevolgen. Deze handleiding heeft echter geen juridische status. In bijzondere gevallen kan een aanvullende toetsing ook noodzakelijk zijn voor vogelrichtlijngebieden. Over het algemeen leidt depositie van ammoniak in deze gebieden niet tot significante gevolgen voor het gebied en de daarin aanwezige vogelwaarden. Er dient evenwel in concrete gevallen wel te worden beoordeeld of mogelijk andere gevolgen kunnen optreden. In de nieuwe Natuurbeschermingswet, welke mogelijk in 2003 door de Tweede Kamer zal worden behandeld, zal door het Rijk worden aangegeven op welke wijze deze beoordeling (procedureel) zal moeten plaatsvinden. *MER / IPPC* Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van nieuwvestiging of omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingstoets vanuit de MER of IPPC. Bij duurzame projectlocaties zal altijd sprake zijn van zo'n omgevingstoets. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingstoets blijkt dat nieuwvestiging, omschakeling of uitbreiding tot ontoelaatbare nadelige gevolgen voor het milieu leidt en deze gevolgen niet middels passende maatregelen zijn weg te nemen, moet de milieuvergunning worden geweigerd en zijn duurzame projectlocaties dus niet mogelijk. Deze omgevingstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingstoets vanuit MER of IPPC van toepassing is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Ecologische verbindingszone's	De breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone dient gehandhaafd te worden.	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits de nieuwvestiging cq uitbreiding van het bouwblok de breedte en inrichting van een bestaande of toekomstig te realiseren ecologische verbindingszone niet aantast; het functioneren van de ecologische verbindingszone dient voorop te staan. Als een duurzame projectlocatie in de onmiddelijke nabijheid ligt van een ecologische verbindingszone dient de inrichting van de locatie gepaard te gaan met de inrichting van deze (aangrenzende) ecologische verbindingszone.
Landschap	Bij de inrichting van een duurzame projectlocatie dient een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie te worden toegepast.	Een belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van een duurzame projectlocatie is dat daarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, in combinatie met een goed functionerende sociaal-economische structuur. De ruimtelijke kwaliteit is af te lezen aan een herkenbare identiteit en een hoge informatie- en belevingswaarde van het landschap. Over het algemeen dient een goede architectonische en landschappelijke inpassing van bedrijven gegarandeerd te zijn; een beeldkwaliteitsplan vormt hierbij een uitstekend hulpmiddel. In paragraaf 8.7.2 van het Koepelplan wordt nader aandacht besteed aan het beleid voor de ontwikkeling en het behoud van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. In de onderstaande thema's wordt aangegeven hoe met de specifieke aspecten cultuurhistorie, openheid en archeologische en aardkundige waarden moet worden omgegaan.
Cultuurhistorie	In de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, zijn alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk, tenzij realisatie van een projectlocatie de cultuurhistorische waarden (hieronder worden ook historische groenstructuren en de historische bouwkunst verstaan) niet aantast. Een beeldkwaliteitsplan moet in deze situaties duidelijk maken hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Cultuurhistorische waarden behoeven niet altijd een belemmering te zijn, maar kunnen ook als inspiratiebron dienen bij het localiseren en inrichten van duurzame projectlocaties. In een aantal typen gebieden zal gezien de aard van deze gebieden nieuwvestiging uitgesloten zijn. Nieuwvestiging in gebieden met een historisch-landschappelijk hoge of zeer hoge waarde, die getypeerd zijn als *oude ontginningen* is uitgesloten. Nieuwvestiging in gebieden met een hoge tot zeer hoge waarde, die geclassificeerd zijn als *jonge heide-ontginningen* is in principe niet mogelijk, tenzij wordt aangetoond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan. In gebieden die een andere classificatie hebben, zal per gebied moeten worden beoordeeld of nieuwvestiging op voorhand is uitgesloten of dat dit in principe niet mogelijk is, tenzij wordt aangetoond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Openheid	Instandhouding van openheid in de zee- en rivierkleigebieden (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de volgende randvoorwaarden: - Realisatie van de projectlocatie leidt niet tot verstoring van belangrijke zichtrelaties - de openheid op provinciale schaal blijft herkenbaar - Er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande bebouwing(sconcentraties)
Archeologische waarden	In gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie Cultuurhistorische Waardenkaart) dienen door middel van vooronderzoek de archeologische waarden in beeld te worden gebracht (Streekplan)	Duurzame projectlocaties zijn mogelijk, mits door middel van archeologisch vooronderzoek in beeld wordt gebracht of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig en er voldoende garanties zijn dat eventuele archeologische waarden ter plekke behouden zullen blijven (behoud in situ). Dit betekent dat uitbreiding van bestaande vestigingen en nieuwvestiging alleen kan geschieden wanneer rekening wordt gehouden met de archeologische waarden. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van het bouwblok geldt voor archeologische waarden dat deze geconsolideerd dienen te worden. Het archeologisch waardevol terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overbouwd.
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen dienen behouden te blijven (Streekplan, Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant; zie ook het thema “ruimte voor beek- en kreekherstel” in het Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk in aardkundig waardevolle gebieden, tenzij sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn, of andere oplossingen waardoor aantasting van de hier aanwezige waarden wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de aardkundige waarden en de daarmee samenhangende natuur- en landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Duurzame projectlocaties vallen namelijk onder het nee-tenzij principe uit het Streekplan. In het Streekplan is aangegeven wat moet worden verstaan onder zwaarwegende maatschappelijke belangen, alternatieve locaties of andere oplossingen en compensatie.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Grondwater-beschermings-gebieden	De risico's voor de kwaliteit van het grondwater mogen niet toenemen (Streekplan, Provinciale Milieu-Verordening)	Duurzame projectlocaties zijn niet mogelijk binnen de beschermimgszones van grondwaterwinningen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is conform het streekplan namelijk uitgesloten in alle beschermingszones van kwetsbare (25-jaars zones) en zeer kwetsbare (100- en 25-jaars zones) grondwaterwinningen. Het verdient aanbeveling om naast de grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, zoals in het streekplan aangegeven, ook aan industriële winningen aandacht te besteden.
Regionale Waterberging	Geschiktheid van zoekgebied voor regionale waterberging dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de watertoets blijkt dat de geschiktheid van het zoekgebied voor regionale waterberging niet verloren gaat. De impact van een projectlocatie op bergings- en afvoercapaciteit kan behoorlijk zijn. Duurzame projectlocaties worden volgens het streekplan gezien als grootschalige, kapitaalintensieve functies waarvoor een watertoets verplicht is.
Ruimte voor de rivier	Geschiktheid van zoekgebied voor rivierverruiming dient niet verloren te gaan (Streekplan, Integraal Hydrologisch Streefbeeld)	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet toegestaan, tenzij uit de watertoets blijkt dat de geschiktheid van het zoekgebied voor rivierverruiming niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is. Duurzame projectlocaties worden volgens het streekplan gezien als grootschalige, kapitaalintensieve functies waarvoor een watertoets verplicht is.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Potentieel natte gebieden	Potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing (Streekplan) . Binnen het Integraal Hydrologisch Streefbeeld (IHS) geldt dit regime met name voor de legenda-eenheden “landbouwgebied beperkt door op de EHS afgestemde waterhuishouding”, “extra maatregelen nodig voor het herstellen van de gewenste kwel”, “aanpassen waterhuishouding hydrologische isolatie” en “herstel brongebied”.	Duurzame projectlocaties zijn in principe niet mogelijk. Dit conform het streekplanbeleid ten aanzien van de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensieve functies in potentieel natte gebieden, gelegen in de landelijke regio’s, zoals aangeduid in het Streekplan. Een uitzondering is mogelijk als alternatieven voor de ontwikkeling van dit soort functies elders in de betreffende landelijke regio ontbreken of de ontwikkeling hiervan duidelijke ruimtelijke voordelen oplevert. Ruimtelijke voordelen zijn bijvoorbeeld het sparen van belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische (landschaps)waarden. Wel moet in dat geval op basis van een watertoets worden aangetoond, dat afdoende rekening wordt gehouden me de redelijkerwijs te verwachten opgaven vanuit het waterbeheer. De schaderisico’s en het gebruik van ophoogzand moeten hierbij binnen aanvaardbare grenzen blijven.
Watertoets	Voor duurzame projectlocaties is de watertoets verplicht (Streekplan).	Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies, waaronder duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij, dienen relevante waterhuishoudkundige aspecten (rekening houden met natte gebieden, waterberging, kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, tegengaan van verdroging) te worden meegenomen. Het is van belang om de desbetreffende waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken, om in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer te bepalen welke waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn en hoe daarmee moet worden omgegaan. Het advies van de waterbeheerder weegt zwaar mee in de beoordeling van het plan.
Varkensvrije zones	Varkensvrije zones dienen varkensvrij te worden gemaakt (Reconstructiewet).	Duurzame projectlocaties voor de varkenshouderij zijn niet mogelijk. Duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderijtakken, anders dan varkens, zijn in principe wel mogelijk.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Meest geschikte gronden voor de grondgebonden landbouw	Agrarisch belang van deze gronden moet worden meegewogen bij aanduiding als duurzame projectlocatie (Streekplan)	GS geven hiervoor geen nadere uitwerking
Beperken van directe hinder	Er dient rekening te worden gehouden met andere (agrarische) functies	Vanuit de praktijk zijn gevallen bekend waarbij sprake is van directe hinder vanuit intensieve veehouderijbedrijven op andere (agrarische) functies. Te denkenvalt hierbij aan stofhinder vanuit met name pluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuilt extra) of directe ammoniakschade op boomkwekerijen. Het is wenselijk om bij de beoordeling van duurzame projectlocaties met dit hinderaspect rekening te houden en te bezien of in dergelijke gevallen passende maatregelen kunnen worden genomen.
Verkeer en vervoer	Eventuele toename van verkeersbewegingen moet passen binnen algemene randvoorwaarden gebied	Mobiliteitseffecten veroorzaakt door een duurzame projectlocatie (toename van relatief zwaar transport) mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Bij de locatiekeuze dient hiermee rekening te worden gehouden en zonodig dient de infrastructuur daarop te worden afgestemd.

Naast de hierboven genoemde thema's dient tevens te worden bezien hoe het voorgenomen initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructie-zonering	Duurzame projectlocatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezonering	Binnen de reconstructie vindt op gebiedsniveau een integrale afweging plaats tussen de diverse belangen in het buitengebied. Er dient dan ook altijd te worden getoetst of de projectlocatie past binnen de (komende) reconstructiezonering; uitgangspunt is dat projectlocaties deel uitmaken van de zone "landbouwontwikkelingsgebied". Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezonering en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het Streekplan vereisen een streekplanafwijkingsprocedure.
(Toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen	Rekening houden met de ontwikkeling van andere functies.	Bij de beoordeling van duurzame projectlocaties dient rekening te worden gehouden met de toekomstige (geplande en vastgestelde) ontwikkeling van andere functies. Denk hierbij aan andere vormen van (intensieve) landbouw, recreatie, stadsuitbreiding en infrastructuur. Ontwikkeling van dergelijke functies kan betekenen dat geen sprake meer kan zijn van een duurzame projectlocatie.

Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC

Milieu Effect Rapportage (MER)
Voor een aantal diersoorten geldt vanaf een bepaalde omvang van de veestapel een MER-plicht of een MER-beoordelingsplicht bij de aanvraag om een milieuvergunning. Bij een beoordelingsplicht moet de gemeente beoordelen of deze bedrijven een MER moeten laten opstellen. Of dit het geval is hangt af van de omgeving van het bedrijf. Indien hier kwetsbare waarden op het gebied van natuur, landschap, milieu, e.d. voorkomen kan een gemeente besluiten om een MER verplicht te stellen. Tabel 1 geeft de ondergrens voor de beoordelings- en MER-plicht voor verschillende diersoorten (Besluit milieu-effectrapportage 1994).

Tabel 1: ondergrens voor MER-plicht en MER-beoordelingsplicht

Diersoort	MER verplicht vanaf oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:	MER-beoordelingsplicht bij oprichting of uitbreiding met meer dieren dan:
Mesthoenders	85.000	60.000
Hennen	60.000	45.000
Mestvarkens	3.000	2.200
Zeugen	900	350

International Pollution Prevention Control (IPPC)
De IPPC-richtlijn is een Europese richtlijn die verplicht dat bedrijven die uitbreiden boven een bepaalde omvang**,** de beste beschikbare emissie-beperkende technieken moeten toepassen. Daarnaast geldt voor deze bedrijven een verplichte omgevingstoets. De richtlijn is van toepassing op pluimveebedrijven vanaf 40.000 dierplaatsen, vleesvarkensbedrijven vanaf 2000 dieren en fokzeugenbedrijven vanaf 750 zeugen.

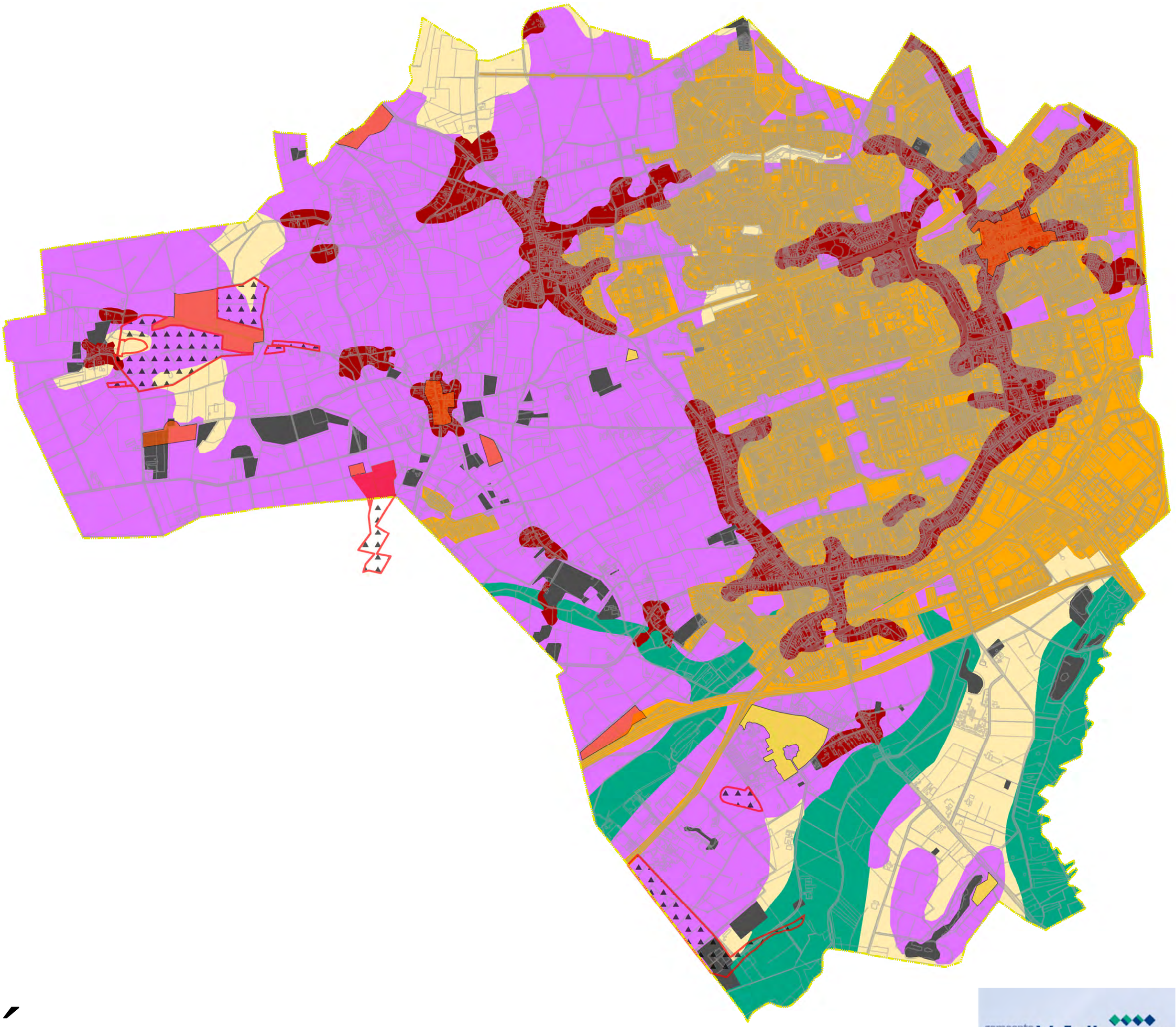
Bijlage 2:
Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2

Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op Voormalige agrarische bedrijfslocaties	
1.	Agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m^2
2.	Agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m^2
3.	Verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobby-ruimte tot maximaal 1000 m², mits het geen handel en/of productieactiviteiten betreft
4.	Hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m²

Bijlage 3:
Archeologie, themakaart en tabellen

BELEIDSKAART ARCHEOLOGIE GEMEENTE VELDHOVEN



Meter
0 250 500 1,000 1,500 2,000 2,500

Versie 2, 17 oktober 2008

gemeente Veldhoven

HOGE VERWACHTINGSWAARDE
Gebieden met een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m2 of groter of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1000 m2 of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

LAGE VERWACHTINGSWAARDE
Gebieden met een lage archeologische verwachting. Bij geplande bodemingrepen of bij ontwikkeling van plangebieden groter dan 5000 m2 en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

BEEKDALEN
Een hoge verwachting voor met name de Vroege Steentijd (Paleolithicum).

GEMEENTEGRENS

HISTORISCHE BEBOUWING
Locaties historische kernen, linten met een hoge archeologische verwachting voor met name de periode Bronstijd – Nieuwe tijd. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 75 m2 of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

ONTGROND
Geen archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

BEBOUWING / INFRASTRUCTUUR
Een lage archeologische verwachting wegens (sub)recente grootschalige verstoringen van de bodem. Bij de ontwikkeling van plangebieden groter dan 10.000 m2 dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

MONUMENTEN (AMK-TERREINEN)

TERREIN VAN ZEE HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE, BESCHERMD
Beleidsregel beschermde terreinen: Ingrepen in de bodem zijn niet toegestaan. Indien dit onvermijdelijk is dan dient er een monumenten-vergunning bij de RACM te worden aangevraagd. Uitvoering van bureauonderzoek is verplicht.

TERREIN VAN ZEER HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE

TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE

TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE
Beleidsregel niet beschermde terreinen: Ingrepen in de bodem zijn in principe niet toegestaan. Indien ditonvermijdelijk is dan dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de gemeente.Uitvoering van een bureauonderzoek conform KNA is verplicht.

Tabel 1:	**Bodemingrepen waarvoor een aanlevergunning is vereist**						
	oppervlakte bodemingreep			**oppervlakte ontwikkelingsgebied**			
gebiedsaanduiding (zie themakaart Archeologie)	<75m²	75-100m²	>100m²	<1000 m²	1000-5000m²	5000-10000 m²	>10000 m²
terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden	-	-	ja	-	ja	ja	ja
terreinen met een lage archeologische verwachting: buitengebied	-	-	-	-	-	ja	ja
terreinen met een hoge verwachting: beekdalen	-	-	ja	-	ja	ja	ja
terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten	-	ja	ja	-	-	-	-
geen archeologische verwachting: ontgrond	-	-	-	-	-	-	-
terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur	-	-	-	-	-	-	ja

Tabel 2	**Bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overlegd**		
	oppervlakte bouwwerk		
gebiedsaanduiding (zie themakaart Archeologie)	<75m²	75-100m²	>100m²
terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden	-	-	ja
terreinen met een lage archeologische verwachting: buitengebied	-	-	-
terreinen met een hoge verwachting: beekdalen	-	-	ja
terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten	-	ja	ja
geen archeologische verwachting: ontgrond	-	-	-
terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur	-	-	-

Bijlage 4:
Aanlegvergunningstelsel

Bijlage 2: Werken en werkzaamheden

BODEM

1. Afgraven (verlagen)

def: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.
doel: Verschraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden
Tegengaan verdroging in verdroginggevoelige gebieden
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem)
Aanleggen van poelen
effect: Verandering bodemprofiel
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden (Landschap, Natuur en Cultuurhistorische waarden):
Vernatting

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies ecologische gradiënt bij slootkanten, poelen, laagtes en overig microreliëf
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden

2. Ophogen

def : Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag
doel: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders
Opheffen van maaivelddaling ten gevolge van inklinking
Verschraling door aanvoer van zand van elders
Bezanden van veengronden en gronden die geschikt moeten worden voor de bollenteelt
effect: Verandering bodemprofiel
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verdroging
- Verschraling
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

3. Vergraven

def : Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.
doel: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen

effect: Verandering bodemprofiel
Verandering waterhuishouding in de bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

4. Diepploegen en -woelen

def : Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 60 cm

doel: Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik
Vergroten bewortelingsdiepte
Vergroten berijdbaarheid
Verschraling
Mengen van kleigrond met onderliggend zand

effect: Homogenisatie van de bodem
Vernietiging bodemprofiel
Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Drastische wijziging bodem en daarmee groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren etc.
- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie; in gebieden met stagnerend grondwater kan doorbreking van een ondoorlatende laag in de bodem leiden tot verdroging omgeving en leeglopen vennen.
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

5. Egaliseren

def : Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)

doel: Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan
Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik
Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking

effect: Afvlakken van reliëf

Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies aan biotopen van microreliëf (bermen, hellinkjes, gradiënten hoogdag

6. Indrijven van voorwerpen in de grond

def: Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen
doel: Dragers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen
effect: Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem
Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- doorbreken ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding

WATERHUISHOUDING

7. Aanleg drainagestelsel

def: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 80-110 cm -mv.
doel: (Versterken) ontwatering van een of meerdere percelen
effect: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden)
- Verdroging -> verzuring
- Verlies aan natte levensgemeenschappen

8. Aanbrengen onderbemaling

def: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.
doel: Vergroten afstand maaiveldgrondwaterspiegel, droger maken perceel
effect: Verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger
Aantrekken grondwater uit de omgeving -> omgeving wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan natte levensgemeenschappen
- Inklinking veenbodem (onomkeerbaar)
- Verdroging -> verzuring

9. Aanleggen van dammen

def: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.

doel: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)
Verminderen stroomsnelheid
Afsluiten waterloop
Afwatering gebied in andere richting dwingen

effect: Afname dynamiek in de waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Afname stroomsnelheid
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Verlies variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

10. Aanbrengen van stuwen

def: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.

doel: Verminderen stroomsnelheid
Vasthouden water in een gebied (verkleinen debiet)

effect: Vermindering dynamiek in waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Sterk wisselende stroomsnelheid

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw
- Verlies aan variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verdwijnen natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

11. Aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels

def: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.

doel: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.

effect: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)
Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater
Droger worden omgeving

Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler worden talud

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Aantrekken kwelstromen in nieuwe of uitgediepte sloten -> voor natuur waardevol kwelwater wordt afgevoerd en bereikt maaiveld niet
- Verdroging omgeving -> verlies aan natte biotopen, verzuring
- Tijdelijke en blijvende schade aan levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Toename extremen in waterafvoer -> moeilijker bestaan voor levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Verlies aan waterplanten (door schonen en door verandering in waterafvoer en beekprofiel)-> verbraseming; slechtere waterkwaliteit
- Verandering percelering (landschappelijk/cultuurhistorisch aspect)
- Verandering karakter sloten en greppels (landschappelijk aspect)

12. Dempen sloten en greppels

def: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond
doel: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden
Wijzigen perceelsindeling
effect: Natter worden van omliggende gebied
Afname totale slootlengte

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van sloten, slootkanten
- Verdwijnen verbindingszone voor planten en dieren
- Vernatting omgeving
- Verandering kavelpatroon

13. Dempen van kleine geïsoleerde wateren

def: Dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond
doel: Egaliseren agrarisch perceel
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken
effect: Verlies aan kleine wateren
Egalisatie landschap
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van poelen, vennen, oevers
- Verlies aan voortplantingsplaatsen voor amfibieën
- Vernatting directe omgeving

14. Aanbrengen oeverbeschoeiing:

def : Het aanbrengen van houten of betonnen versteviging op of voor een oever
doel: Tegengaan van wegslaan van de oevers door waterstroming of golfslag
effect: Stabilisatie oevers (plaats en vorm)
Verloren gaan natuurlijke oever
Onderbreking gradiënt nat-droog
Oever wordt hoger en steiler (90° t.o.v. wateroppervlak)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Oevers worden niet-passeerbare barrières voor veel diersoorten (o.a. das, egel, kikker), en kosten daardoor dierenlevens
- Verdwijnen of aantasting van groeiplaats voor oevervegetaties
- Verdwijnen natuurlijke oevers en variatie daarin (bv. nestgelegenheid voor ijsvogels).

BEPLANTINGEN

15. Rooien van houtgewas

def : Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, houdsingels, houtwallen)
doel: Verwijderen van ziek plantmateriaal
Onderhoud - uitdunning
Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen
effect: Grotere openheid landschap
Verlies aan beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms toename leefgebied weidevogels
- Verlies aan landschapselementen (landschappelijk, cultuurhistorisch aspect)

16. Aanplanten van houtgewas (uitgezonderd: boomteelt)

def : Het planten van bomen en/of struiken
doel: Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit
Houtproductie
Bescherming tegen wind
effect: Verminderen openheid landschap
Toename houtgewas/landschapselementen
Meer beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Toename biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos e.d.

- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten
- Beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels
- Ander landschapsbeeld

17. Omzetten van grasland in bouwland of sierteeltgrond

def: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen
doel: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of productie van diervoeders
effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten gaat verloren (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

18. Omzetten van grasland in boomkwekerij

def: Verwijderen gras en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben
doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen
effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten verdwijnt (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

19. Omschakeling van bouwland naar boomteelt

def: Het aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben
doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen
effect: Akkerbouwgrond verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van akkerbouwgronden
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

20. Aanbrengen van verhardingen

def : Het bestraten of asfalteren van de bodem
doel: Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, ondergrond voor containerteelt)
Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers

effect: Afsluiting bodem
Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen verharding

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Biotoop voor soorten die in de bodem leven gaat verloren
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden
- Archeologisch interessante bodem wordt ontoegankelijk
- Verstening buitengebied

21. Aanbrengen van ondergrondse leidingen:

def: Vergraven en eventueel plaatselijk rooien van houtgewas
doel: Leggen van diverse leidingen
effect: als bij vergraven en rooien houtgewas

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Als bij vergraven en rooien houtgewas

22. Wijzigen perceelsindeling

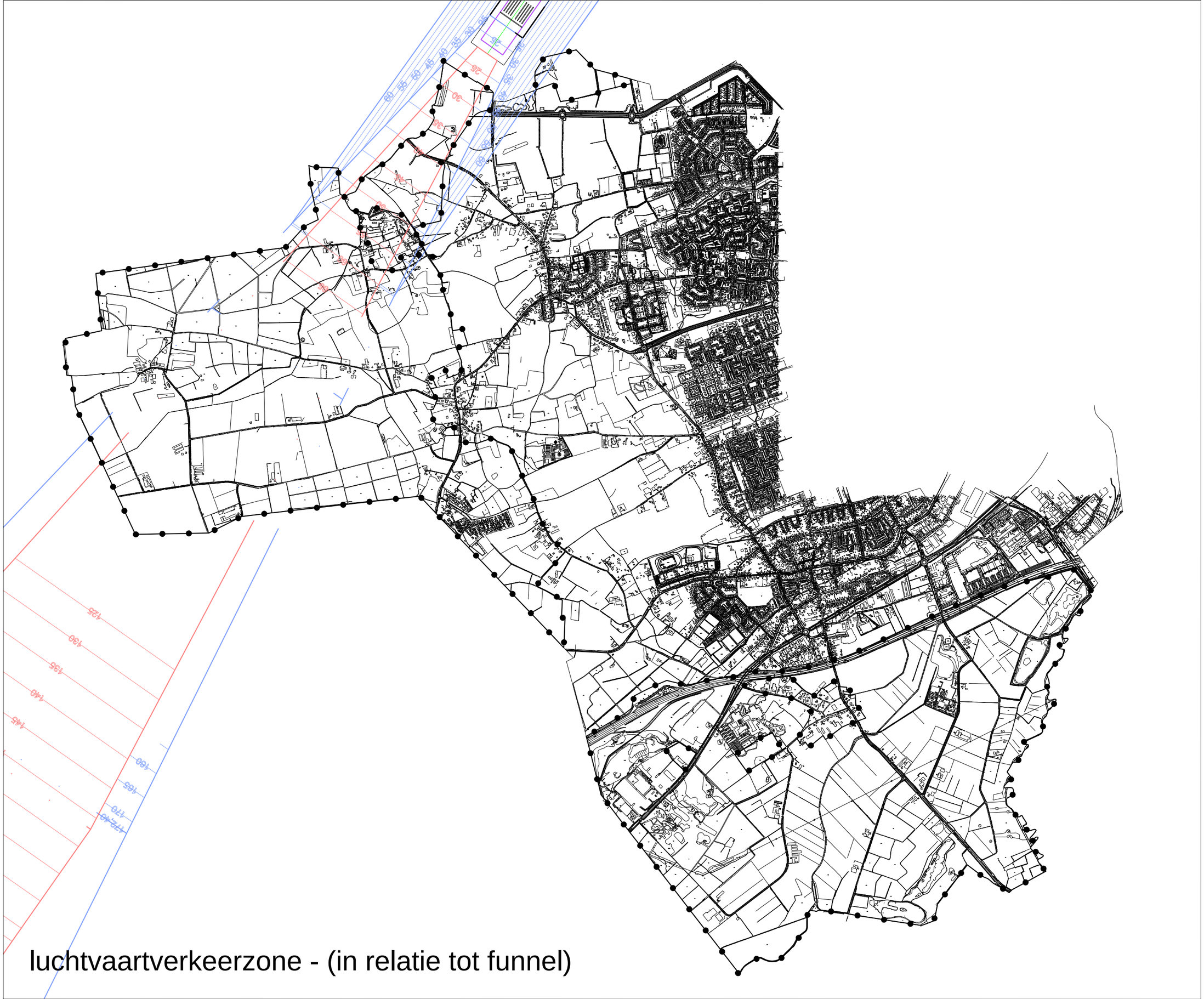
def: Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen)
doel: Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie
effect: Verdwijnen van perceelsgrenzen
Nieuwe perceelsgrenzen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- het verkavelingspatroon verandert
- patroon van watergangen verandert
- schaalvergroting/schaalverkleining

verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommige diersoorten

Bijlage 5:
Luchtvaartverkeerszone (in relatie met funnel)



luchtvaartverkeerzone - (in relatie tot funnel)

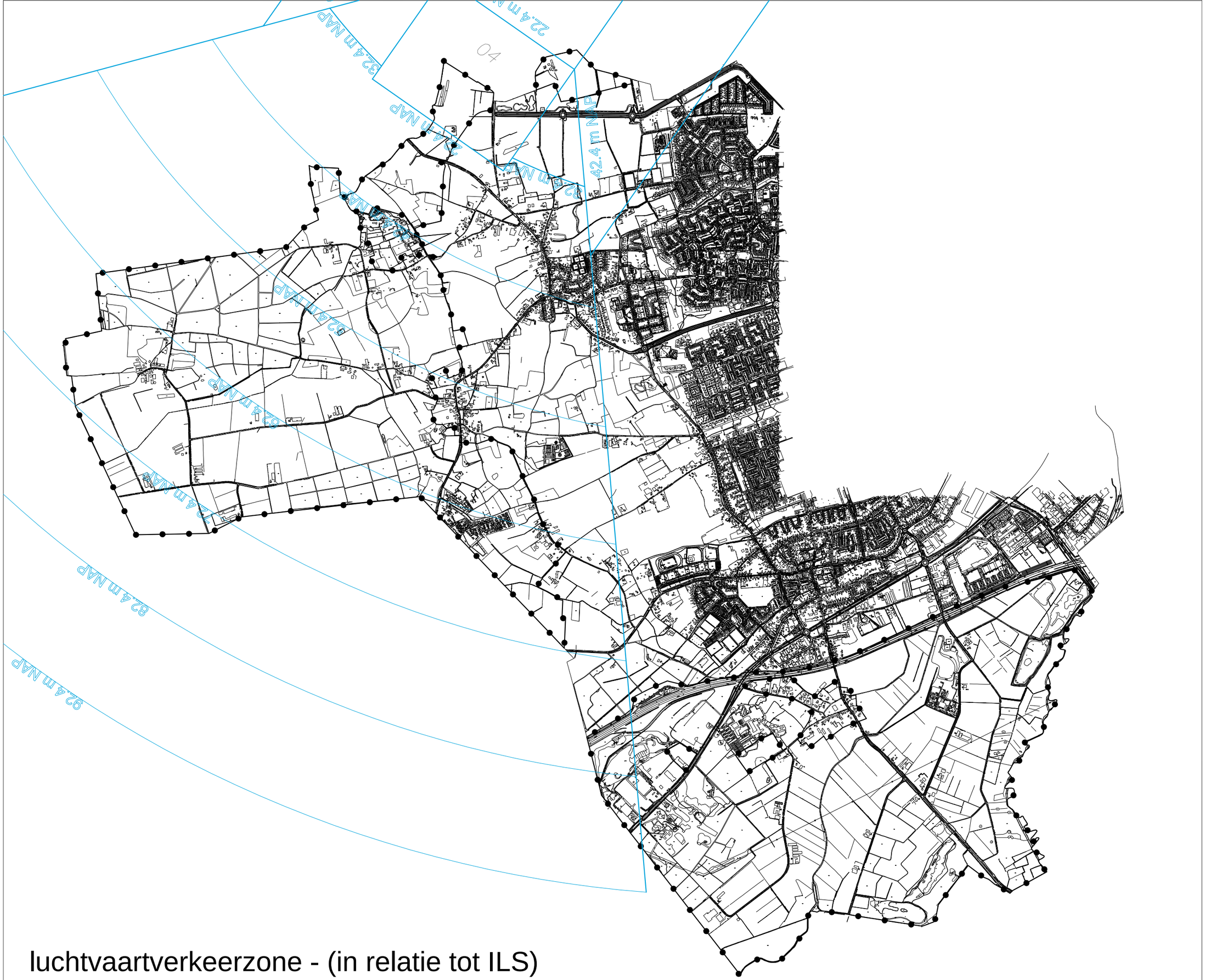
Bijlage 6:

Luchtvaartverkeerzone (in relatie met ihcs)

luchtvaartverkeerzone - (in relatie tot IHCS)

Bijlage 7:

Luchtvaartverkeerzone (in relatie met ils)



luchtvaartverkeerzone - (in relatie tot ILS)

Bijlage 8:
Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen
De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG[1]. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden
In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype
Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk[2] of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

1 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

2 Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied[3], dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid
In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

[3] Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar
In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie
Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking
Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.
Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten
In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder
De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'
De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'
De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen
De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 9:
Inrichtingsplan

Wintelre-Oerle
Inrichtingsplan

Inrichtingsplan als bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied

Inhoudsopgave

5 **Voorwoord**

7 **Leeswijzer**

9 **1 Inleiding**
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Begrenzing plangebied
- 1.3 Doelen
- 1.4 Procedure vaststellen inrichtingsplan

13 **2 Visie**

17 **3 Huidige situatie**
- 3.1 Inleiding
- 3.2 Algemeen
- 3.3 Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle
- 3.4 Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre
- 3.5 Het beekdal van de Bruggenrijt
- 3.6 De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk
- 3.7 De jonge ontginningen van de Groote Aard

21 **4 Knelpunten en kansen**
- 4.1 Algemeen
- 4.2 Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle
- 4.3 Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre
- 4.4 Het beekdal van de Bruggenrijt
- 4.5 De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk
- 4.6 De jonge ontginningen van de Groote Aard

25 **5 Doelstellingen, maatregelen, doelrealisatie en effecten**
- 5.1 Inleiding
- 5.2 Water en bodem
- 5.3 Natuur
- 5.4 Landbouw
- 5.5 Landschap en cultuurhistorie
- 5.6 Recreatie
- 5.7 Knelpunten na realisatie

33 **6 Verwerving en bestemming van gronden**
- 6.1 Inleiding
- 6.2 Korting
- 6.3 Taakstelling
- 6.4 Tabel verwerving van gronden

35 **7 Regeling toewijzing van gronden in eigendom, beheer en onderhoud**
- 7.1 Inleiding
- 7.2 Wegen en paden
- 7.3 Waterlopen
- 7.4 Ecologische verbindingszones
- 7.5 De landschappelijke en cultuurhistorische elementen
- 7.6 Overzicht voornemens tot toewijzing

39 **8 De wettelijke herverkaveling**
- 8.1 Inleiding
- 8.2 Delegatie uitvoering
- 8.3 Inrichtingsplan: uitvoeren van werken
- 8.4 Opstellen ruilplan
- 8.5 Vaststellen ruilplan
- 8.6 Passeren ruilakte en uitvoeren van kavelaanvaardingswerken
- 8.7 Opstellen lijst der geldelijke regelingen
- 8.8 Vaststellen lijst der geldelijke regelingen

43 **9 Financiering**
- 9.1 Algemeen
- 9.2 Kostenraming
- 9.3 Financiering
- 9.4 Het beschikbaar komen van de financiële middelen

49 **10 Aanvullende informatie**
- 10.1 Relatie met bestemmingsplan buitengebied
- 10.2 Vergunningen, toestemmingen en ontheffingen
- 10.3 Communicatie

50 **Literatuurlijst**

51 **Bijlage I Deelgebieden Wintelre-Oerle**

52 **Bijlage II Voorbeelden korting**

55 **Colofon**

Voorwoord

Het inrichtingsplan Wintelre-Oerle is klaar en als alles wordt uitgevoerd zoals hierin beschreven staat, wordt dit mooie stukje Brabant naar een hoger niveau getild. Landbouw, natuur, water en recreatie krijgen nieuwe impulsen.
In de voorbije periode is met veel ijver en enthousiasme gewerkt aan dit inrichtingsplan. De samenwerking tussen de betrokken partners was heel positief en intensief. Het plan is een echte coproductie geworden van de gemeenten Eersel en Veldhoven, Waterschap De Dommel, ZLTO, provincie Noord Brabant, Ministerie van Defensie, Kadaster en Dienst Landelijk Gebied.
Met de mooie projecten die op de planning staan, krijgt het gebied een ware gedaanteverandering.

Landbouw blijft nadrukkelijk in het gebied aanwezig, maar natuur, water, landschap, cultuurhistorie en recreatie krijgen meer aandacht. Het concentreren van huis- en veldpercelen voor de landbouw, het aanleggen van poelen, het terugbrengen van belangrijke natuurelementen en het verwezenlijken van fiets- en voetpaden zijn enkele voorbeelden van projecten die wij willen uitvoeren. Het gebied wordt aantrekkelijker voor het oog en de natuur wordt een ware beleving. Dat betekent natuurlijk voor alle bewoners dat er meer te genieten valt in de “eigen achtertuin”.
Dit prachtige gebied is een pareltje dat wij de komende jaren ter hand gaan nemen, zodat men het in de toekomst - met gerealiseerde doelstellingen - ”opgefrist” tegemoet kan zien.
Enthousiasme om aan de slag te gaan is er volop. Dit inrichtingsplan bevat daartoe de goede uitgangspunten en uitdagingen.

Will de Laat,
voorzitter bestuurscommissie Wintelre-Oerle.

Figuur 1:
De Bruggenrijt.



Leeswijzer

Dit inrichtingsplan bevat inhoudelijke informatie over het gebied Wintelre-Oerle en de realisering van de doelen in dit gebied.

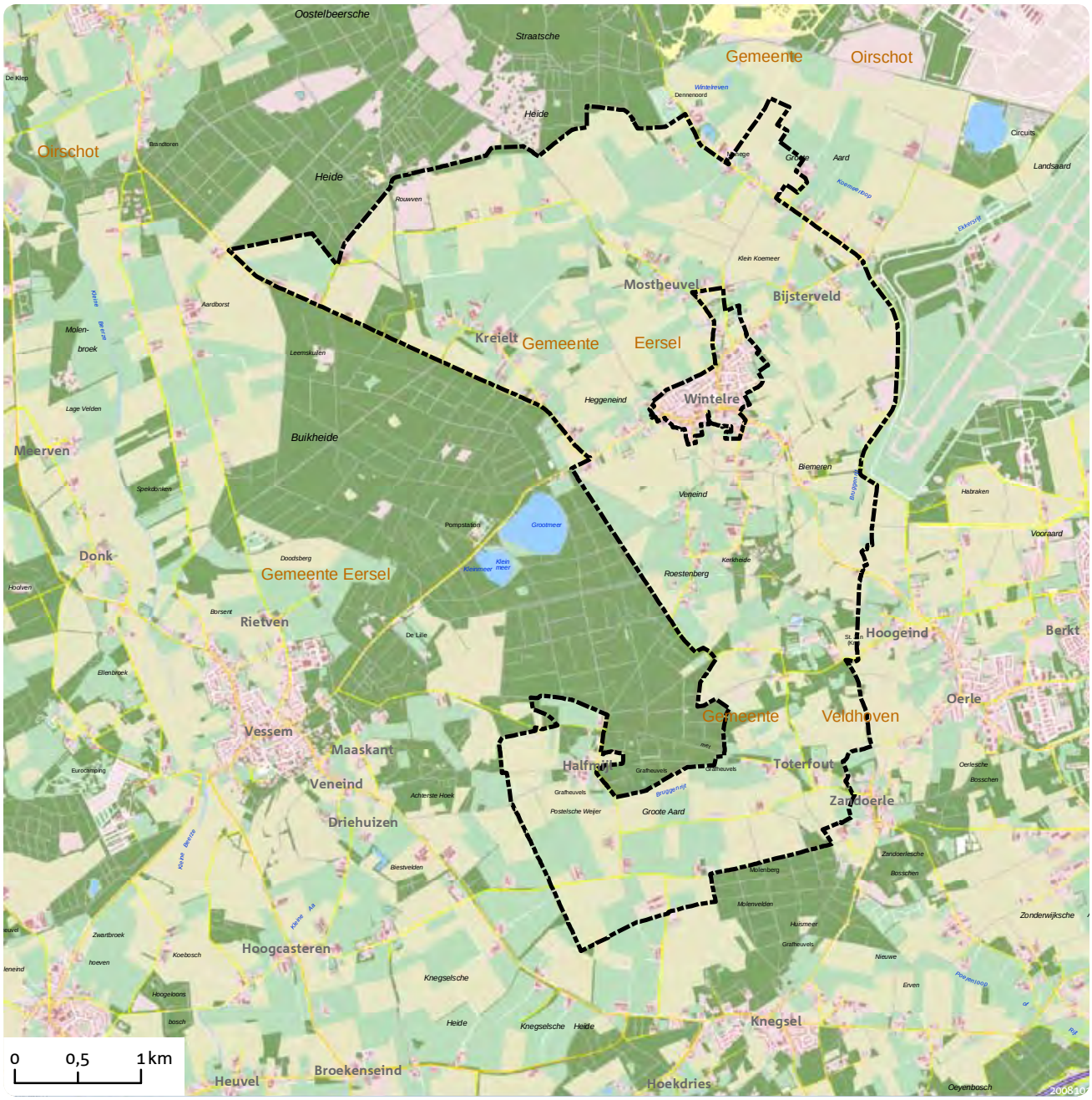
In de inleiding worden achtereenvolgens de aanleiding, de doelstellingen en de totstandkoming van dit inrichtingsplan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 de visie op het gebied beschreven. De visie geeft aan hoe het gebied Wintelre-Oerle eruit zou moeten komen te zien na uitvoering van dit inrichtingsplan. Het gebied is daarbij in verschillende deelgebieden onderverdeeld. De thema's water, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie en landbouw komen hier integraal aan bod. De huidige situatie van het gebied wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Het gebied is wederom onderverdeeld in verschillende deelgebieden en de thema's water, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie en landbouw komen ook weer integraal aan bod.

De knelpunten en kansen van het gebied worden in hoofdstuk 4 aangegeven, waarna in hoofdstuk 5 wordt beschreven welke maatregelen getroffen moeten worden om aan de gestelde doelen te voldoen en de visie op het gebied te realiseren.

Het daaropvolgende hoofdstuk 6 gaat over de verwerving en de bestemming van gronden. Hier wordt ingegaan op de vrijwillige verwerving (taakstelling) en het inzetten van het instrument korting. Hoe vervolgens de toewijzing van gronden in eigendom, beheer en onderhoud van bijvoorbeeld wegen en paden, waterlopen, ecologische verbindingszones en landschapselementen wordt geregeld, wordt beschreven in hoofdstuk 7. Daarna volgt een weergave van de voornemens voor toewijzing per instantie. Hoofdstuk 8 gaat over de wettelijke herverkaveling, waarbij tevens wordt ingegaan op de verschillende stappen van de wettelijke herverkaveling.

Hoofdstuk 9 beschrijft vervolgens de financiering die nodig is voor de realisatie van dit inrichtingsplan.

Tot slot bevat hoofdstuk 10 aanvullende informatie, zoals de relatie van het inrichtingsplan met het bestemmingsplan buitengebied, vergunningen, toestemmingen en ontheffingen en de communicatie.



Figuur 2: Begrenzing plangebied Wintelre-Oerle.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De weg naar dit inrichtingsplan is lang geweest. Al in 1986 is door de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO) gevraagd om landinrichting in het gebied Wintelre-Oerle. In 1999 is gestart met de planvorming hiervoor onder de toenmalige Landinrichtingswet. Met de vorderingen van de reconstructieplannen in 2003 en 2004 is vervolgens het besluit genomen dat Wintelre-Oerle onder de reconstructiewet zou worden uitgevoerd. Voor het gebied Wintelre-Oerle betreft dat de reconstructieplannen Beerze Reusel (Provincie Noord-Brabant, 2005a) en Boven-Dommel (Provincie Noord-Brabant, 2005b), welke beiden in 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant zijn vastgesteld.
In januari 2007 is de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) in werking getreden. Vanaf dit tijdstip is het inrichtingsplan onder de Wilg voorbereid, zodat het wordt vastgesteld onder dit wettelijke kader.

Onder de Wilg dragen Gedeputeerde Staten de zorg voor het realiseren van het inrichtingsplan. Daarbij kunnen Gedeputeerde Staten op grond van artikel 2, derde lid, van de Wilg en artikel 81, eerste lid, van de Provinciewet enkele bevoegdheden overdragen aan een bestuurscommissie. Voor dit inrichtingsplan hebben Gedeputeerde Staten, bij besluit van 8 april 2008, met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2007, de inrichtingscommissie Wintelre-Oerle als bestuurscommissie Wintelre-Oerle benoemd voor de periode van 5 jaar.
Alvorens Gedeputeerde Staten tot vaststelling van een inrichtingsplan besluiten, dient op grond van artikel 17, eerste lid, van de Wilg, de gebiedscommissie, ingesteld op grond van artikel 82, eerste lid, van de Provinciewet, te worden gehoord. De reconstructiecommissies Kempenland en Boven-Dommel, respectievelijk voor de reconstructieplannen Beerze Reusel en Boven-Dommel, zijn als gebiedscommissies benoemd. De Dienst landelijk gebied en het Kadaster staan Gedeputeerde Staten en de bestuurscommissie Wintelre-Oerle terzijde.

In de opdracht van 6 september 2005 hebben Gedeputeerde Staten de bestuurscommissie Wintelre-Oerle gevraagd het inrichtingsplan voor te bereiden. De planning van de realisatie zal circa 7 jaar zijn.

De bestuurscommissie Wintelre-Oerle bestaat uit 6 leden, te weten 2 zetels namens de landbouw, 1 zetel namens natuur en elk 1 zetel voor het Waterschap De Dommel en de gemeenten Eersel en Veldhoven. Elk lid van de bestuurscommissie heeft stemrecht. Daarnaast bestaat de bestuurscommissie uit een onafhankelijk voorzitter, een secretaris en een provinciaal adviseur.
Voor de opdracht aan de bestuurscommissie Wintelre-Oerle hebben Gedeputeerde Staten de reconstructieplannen Beerze Reusel en Boven-Dommel benoemd als belangrijke uitgangsbasis van de opdracht. Het inrichtingsplan is ter advies voorgelegd aan de reconstructiecommissies Kempenland en Boven-Dommel. Deze adviezen zijn meegenomen in het inrichtingsplan en beide reconstructiecommissies hebben ingestemd met het inrichtingsplan zoals het thans voorligt.
In het inrichtingsplan worden maatregelen voorgesteld die bestaan uit ingrepen waardoor de huidige situatie van het gebied wordt veranderd en verbeterd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het inrichtingsplan Wintelre-Oerle heeft betrekking op het landelijk gebied rondom Wintelre. Het ligt ten zuiden van de Oostelbeerse Heide en ligt ingeklemd tussen de Buikheide en het vliegveld Eindhoven Airport. Het plangebied valt deels in zowel de gemeente Eersel als de gemeente Veldhoven. In het zuiden loopt het plangebied door tot aan de kern Oerle. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1.500 hectare. Voor circa 1.450 hectare van het plangebied wordt een herverkaveling uitgevoerd. In figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. De grens is gebaseerd op de grens van het uitwerkingsgebied zoals indicatief opgenomen in de reconstructieplannen Beerze Reusel en Boven-Dommel. Ter hoogte van ''t Koepeltje', aan de oostgrens van het gebied, ter hoogte van Halfmijl

en aan de westgrens van het gebied is afgeweken van de oorspronkelijke plangrens. Op deze manier kan uitvoering gegeven worden aan de ecologische verbindingszone langs de Bruggenrijt.

1.3 Doelen

Gedeputeerde Staten denken met dit inrichtingsplan een belangrijke stap te zetten om het landelijk gebied van Wintelre-Oerle vitaal te houden. Daarbij hebben ze verschillende doelen gesteld voor het inrichtingsplan. Deze doelen komen voort uit de opdracht van 6 september 2005 en zijn hieronder per thema beschreven:

Water

- het verminderen van de verdroging voor zowel landbouw als natuur;
- het verbeteren van de waterkwaliteit van de Bruggenrijt;
- het verbeteren van de toegankelijkheid van waterlopen voor onderhoud.

Natuur

- het realiseren van de natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt, voor het behoud en versterking van het leefgebied van amfibieën, met als doelsoorten de Knoflookpad en de Kamsalamander;
- het ontwikkelen van meerdere verbindingszones voor de kleine zoogdieren en amfibieën, tussen de Buikheide en de andere natuurgebieden Oostelbeerse Heide, Straatse Heide en Molenvelden, alsmede tussen de Bruggenrijt en 't Koepeltje en het Luizeven;
- natuurcompensatie van de aangetaste natuurwaarden op het Compagnie Oefenterrein Oirschot (COT);
- het opheffen van versnipperingsknelpunten.

Landbouw

- het verbeteren van de landbouwkundige structuur ten behoeve van ontwikkeling van de landbouw;
- het verbeteren en duurzaam veiligstellen van de ontsluiting;
- Het verbeteren van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden.

Landschap en cultuurhistorie

- het handhaven van bestaande elementen waar geen wijzigingen in kunnen worden aangebracht;
- het behouden, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische kampenstructuur;
- het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden en behoud van archeologische waarden;
- het herstellen landschappelijk waardevolle laanbeplanting;
- het behoud van aanwezige zandwegen.

Recreatie

- het verbeteren van de routestructuren voor recreatief medegebruik.

1.4 Procedure vaststellen inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan is conform artikel 18, tweede lid, van de Wilg voorgelegd aan de besturen van het Waterschap De Dommel, hierna te noemen het waterschap, gemeente Eersel en gemeente Veldhoven. Zij hebben met de inhoud van dit plan ingestemd.
Het inrichtingsplan wordt op grond van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd door Gedeputeerde Staten. De periode van ter inzage legging bedraagt op grond van artikel 3:11, vierde lid, juncto artikel 3:16, eerste lid, van de Awb 6 weken. Gedurende deze periode kunnen over het inrichtingsplan door belanghebbenden op grond van artikel 3:15, van de Awb schriftelijk danwel mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. Vervolgens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens één of meerdere hoorzittingen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen gaan Gedeputeerde Staten over tot de vaststelling van het inrichtingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van het inrichtingsplan kan een belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking van het vastgestelde inrichtingsplan op grond van artikel 19, van de Wilg beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, voor zover het betreft:

- de begrenzing van het herverkavelingsblok (zie artikel 17, derde lid, onder b, van de Wilg);
- voorzieningen (wegen, waterlopen, voorzieningen met betrekking tot natuur, landschap en openluchtrecreatie en andere voorzieningen van openbaar nut) waarvoor korting wordt toegepast (zie artikel 17, tweede lid, onder b, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, van de Wilg);
- toewijzing van eigendom, beheer en onderhoud van voorzieningen van openbaar nut (zie artikel 28, van de Wilg);
- de aanduiding en bijbehorende kunstwerken als openbare weg (zie artikel 33, eerste en tweede lid, van de Wilg).

Op grond van artikel 6:13, van de Awb kunnen alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend of die worden getroffen door een wijziging van het inrichtingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-inrichtingsplan beroep aantekenen.

Direct na de bekendmaking dat het inrichtingsplan is vastgesteld, wordt gestart met het opstellen van het ruilplan en kunnen de eerste werken worden uitgevoerd. Bij het proces zijn de bestuurscommissie Wintelre-Oerle, de provincie Noord-Brabant, de Dienst landelijk gebied (DLG) en het Kadaster betrokken. De gehele wettelijke herverkaveling en het uitvoeren van de maatregelen worden naar verwachting in 2016 afgerond.

Omdat de uitvoering van het inrichtingsplan grote invloed heeft op veel mensen in het gebied, is een communicatieplan opgesteld. Hierin staat aangegeven hoe de informatie het beste bij de mensen kan worden gebracht, waardoor iedereen op een juiste manier wordt geïnformeerd over wat er gaat gebeuren en op welke wijze zij voor hun belangen kunnen opkomen, zie ook paragraaf 10.3.

Figuur 3:
Het oude akkerdorpen-landschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle.



2 Visie

2.1 Inleiding

Het plangebied Wintelre-Oerle kent vijf deelgebieden. Bijlage 1 geeft een topografisch overzicht van deze vijf deelgebieden weer. De deelgebieden zijn de resultanten van verschillen in de natuurlijke omstandigheden en het menselijk handelen daarnaar in de loop der tijd:

- het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle;
- het oorspronkelijk kampenlandschap van Wintelre;
- het beekdal van de Bruggenrijt;
- de jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk;
- de jonge ontginningen van de Groote Aard.

Dit hoofdstuk geeft een algemene visie op hoe deze deelgebieden er na de uitvoering van dit inrichtingsplan uit moeten komen te zien.

2.2 Algemeen

De vijf deelgebieden met elk hun eigen karakter zijn herkenbaar in het landschap. Typerende structuren en elementen zijn behouden en vooral versterkt. De ruimtelijke en functionele eigenschappen van de verschillende deelgebieden hebben een duidelijk ontwikkelingskader meegegeven aan het gebied. De gebieden bieden elk op een eigen wijze een solide raamwerk voor duurzaam gebruik en tal van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landbouw, natuur, water, landschap en recreatie. Er zijn sterke netwerken vormgegeven, zowel ecologisch als recreatief. Hierdoor wordt de recreatieve uitloop in het gebied goed gefaciliteerd en geleid, maar gaat het gebied ook beter ecologisch functioneren. De landbouw blijft de belangrijkste drager. De landbouwkundige structuur is verbeterd. Het gaat daarbij om een verminderd aantal kavels per bedrijf, vergrote huiskavels en veldkavels, verbeterde kavelvormen en een verkorte afstand tussen de veldkavels en de bedrijfsgebouwen. Daardoor kan efficiënt worden gewerkt. Daarnaast heeft een verbetering van de ontsluiting plaatsgevonden, welke belangrijk is voor de landbouw. De ontsluiting van de landbouw vindt zoveel mogelijk via openbare wegen plaats. De wegen zijn afgestemd op de steeds groter wordende machines en vrachtauto's. Het landbouwverkeer in de bebouwde kom is verminderd. De landbouwbedrijven kunnen zich door de nieuwe toedeling verder ontwikkelen in verwevenheid met de realisatie van natuur- en landschapselementen.

De verdroging is verminderd dankzij een aantal maatregelen op lokaal niveau, namelijk in de Bruggenrijt en in overige (hoofd-) waterlopen. Zowel de landbouw als de natuur kunnen hiervan profiteren. Planmaatregelen zijn gericht op het optimaliseren van de waterhuishouding, zodat de kwaliteit is verbeterd, meer water wordt vastgehouden en minder overlast ontstaat tijdens piekafvoeren.
Er zijn schouwpaden aangelegd, zodat de hoofdwaterlopen efficiënt en goed kunnen worden onderhouden ten behoeve van de natuur en landbouw.

2.3 Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle

De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het oude akkerdorpenlandschap zijn verstandig uitgenut.

De landbouw is duurzaam en nog steeds de drager van het landschap. Het agrarisch gebruik is behouden gebleven en het grondgebruik is divers. De landbouw is niet alleen voedselproducent, maar biedt een verscheidenheid aan producten en diensten, waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied gewaarborgd blijft of zelfs wordt vergroot. Denk hierbij aan landschaps- en natuurbeheer, maatschappelijk ondernemen, zoals zorg, recreatie en voorlichting en duurzaam ondernemen, zoals nieuwe of bewuste teelten.
Het landschap en de dorpen zijn in trek bij zowel de eigen bewoners als de recreanten. Ze zijn belangrijk als recreatief uitloopgebied vanuit vooral Veldhoven. Zandpaden zijn behouden, worden goed onderhouden, bieden een basis voor het recreatief medegebruik en vormen een recreatief netwerk. De dorpen zijn leefbaar en ondernemend. De cultuurhistorie is (be)leefbaar en verbonden door het recreatieve netwerk.



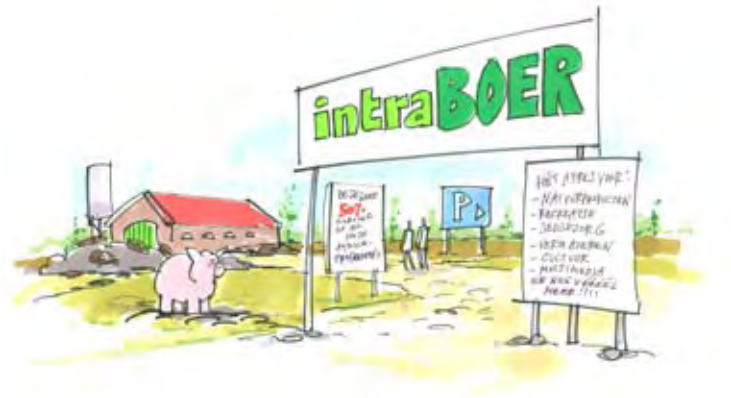
Figuur 4: Landbouw als drager van het landschap.

2.4 Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre

Resterende structuren, houtwallen en singels, objecten en solitaire bomen van het kleinschalige landschap zijn behouden, maar vooral aangevuld met nieuwe structuren. De nieuwe structuren vormen geen belemmering voor het landbouwkundig gebruik. Hier is bij de inrichting duidelijk rekening mee gehouden. De verschillende onverharde wegen zijn behouden en worden goed onderhouden en de belangrijkste wegen hebben nog steeds een fraaie laanbeplanting. Ook het reliëf is bewaard gebleven. Het nieuwe netwerk van landschapselementen en paden biedt een ecologische en recreatieve versterking.

Het landschappelijke raamwerk is versterkt door akkerrandenbeheer, behoud en versterking van houtwallen en singels en het behoud en herstel van laan- en wegbeplanting. Hierdoor functioneert het gebied ecologisch ook sterker en is de belevingswaarde vergroot. Particulieren, agrariers (individueel en in samenwerkingsverband), overheden en instanties werken nauw samen aan het beheer.

De landbouw is nog steeds de drager en gebruiker van het landschap. Het agrarisch grondgebruik is divers. De landbouw is niet alleen voedselproducent, maar biedt een verscheidenheid aan producten en diensten, waarbij de kwaliteit van het landelijk gebied gewaarborgd blijft of zelfs wordt vergroot. Bijvoorbeeld door landschaps- en natuurbeheer, maatschappelijk ondernemen, zoals zorg, recreatie en voorlichting, en duurzaam ondernemen, zoals nieuwe of bewuste teelten.



Figuur 5: Multifunctionele landbouw.

Het landschap is in trek bij zowel de eigen bewoners als de recreanten en is belangrijk als recreatief uitloopgebied vanuit vooral Wintelre zelf, maar ook vanuit Veldhoven. Er zijn talrijke ommetjes te maken vanuit het dorp. Het dorp en de gehuchten zijn leefbaar en ondernemend. De belangrijkste aantrekkingskracht is de kleinschaligheid van het landschap. Langs enkele primaire sloten zijn schouwpaden aangelegd. Deze schouwpaden kunnen ook gebruikt worden als wandelpad.

2.5 Het beekdal van de Bruggenrijt

De beek is geaccentueerd door beekbegeleidende beplanting en is natuurvriendelijk ingericht om optimaal te functioneren als ecologische verbinding. Het profiel is plaatselijk aangepast en er zijn ten behoeve van de Knoflookpad en Kamsalamander stapstenen aangelegd met poelen. De beek is langer watervoerend dan in de huidige situatie.

De Bruggenrijt en haar directe omgeving vormen daarmee een uitstekende habitat voor allerlei flora en fauna. De populatie van de beschermde soorten Knoflookpad en Kamsalamander is gestabiliseerd. De populatie groeit zelfs langzaam door de aanwezigheid van een goede leefomgeving: zowel voldoende voortplantingswater van kwaliteit als een ruim oppervlakte leefgebied op het land met onder andere open zandige plekken.

De beek en het beekdal zijn niet alleen van afstand beleefbaar, maar er kan ook worden gestruind door de nieuwe natuurgebiedjes en gewandeld op de schouwpaden.

De waterkwaliteit van de Bruggenrijt is verbeterd door vermindering van afspoeling van voedingsstoffen uit landbouwpercelen. Dit heeft de kansen voor flora en fauna sterk verbeterd. Het waterpeil is nog steeds dynamisch, zoals bij een bovenloop hoort.

2.6 De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk

De jonge ontginningen kenmerken zich door hun rationele karakter, de openheid en een enkele statige laan. Om een ecologische verbinding te realiseren tussen de Buikheide en de Oostelbeerse Heide zijn enkele forse aaneengesloten natuurzones ingericht, aansluitend op de kleinschalige structuur rondom Wintelre.

Figuur 6: Voorbeeld van recreatief medegebruik schouwpad.



De overgang tussen de bossen en de ontginningen is geleidelijk, in de vorm van een mantelvegetatie. Deze mantelvegetatie kan worden gerealiseerd door beheer, maar beheersmaatregelen vallen buiten dit plan. Het open karakter van de jonge ontginningen is nog steeds een prima plek voor weidevogels.

De agrarische bedrijven hebben in dit deelgebied goede ontwikkelingsperspectieven. Er liggen dan ook bedrijven die vooral de weg van de schaalvergroting bewandelen en kwaliteitsproducten produceren voor de wereldmarkt.

Het gebied is aantrekkelijk voor extensief recreatief medegebruik. Er kan veilig worden gefietst over de wegen. De schouwpaden langs de belangrijkste waterlopen zijn toegankelijk voor wandelaars. Figuur 6 geeft hier een voorbeeld van.

2.7 De jonge ontginningen van de Groote Aard

De jonge ontginningen kenmerken zich door hun rationele karakter, de openheid en statige lanen.

De overgang tussen de bossen en de ontginningen is geleidelijk, in de vorm van een mantelvegetatie. Deze mantelvegetatie kan worden gerealiseerd door beheer, maar valt buiten dit plan. De jonge ontginningen hebben een open karakter, wat nog steeds een prima plek voor weidevogels is.

Door de goede ontwikkelingsperspectieven vindt schaalvergroting van de agrarische bedrijven plaats en kunnen bedrijven nog meer kwaliteitsproducten produceren.

In het gebied is extensief recreatief medegebruik mogelijk.

3 Huidige situatie[1]

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de huidige situatie van het gebied weer. Dit is, zoals reeds is beschreven in paragraaf 2.1, onderverdeeld in de vijf deelgebieden. In bijlage I is een topografisch overzicht van deze deelgebieden weergegeven.

3.2 Algemeen

Het landschap is belangrijk als 'drager' van eigentijdse functies. In de structuur en het systeem van bodem en water zijn de deelgebieden, zoals benoemd in het vorige hoofdstuk, duidelijk herkenbaar. De verschillende landschapstypen zijn ontstaan door de mogelijkheden en de onmogelijkheden die de oorspronkelijke natuurlijke gesteldheid boden. In het gebied liggen twee geologische breuken, de Feldbissbreuk en de Breuk van Vessem. Deze breuken beïnvloeden de grondwaterstroming. In het zuiden van het gebied is het Kempisch Plateau duidelijk herkenbaar. Het gebied helt af van het zuidwesten naar de Centrale Slenk in het noordoosten. Het gebied is in de huidige situatie droog tot zeer droog. Natuurwaarden zijn met name te vinden in de omringende bos- en heidecomplexen en in het beekdal van de Bruggenrijt. Naast meer algemene soorten komen de zeldzamere soorten Knoflookpad, Kamsalamander en Heikikker in het gebied voor (Bosman, 2005). De bos- en natuurgebieden vormen tevens een uitloopgebied van de stadsregio en een verbindingsgebied naar andere bossen en heiden. Het landschap is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Er zijn bewegwijzerde wandel- en fietsroutes. Tevens zijn accommodaties aanwezig voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

Een analyse van het register van agrarische bedrijven van de provincie Noord-Brabant geeft een aantal kentallen van de landbouw in het gebied. In het gebied zijn circa 50 agrarische bedrijven werkzaam. Het grootste aantal bedrijven bestaat uit melkveehouderij. Daarnaast komen combinatie-, akkerbouw- en hokdierbedrijven voor in het gebied. Binnen het herverkavelingsgebied van circa 1.450 ha wordt circa 90% van de gronden landbouwkundig gebruikt. Daarvan is circa 60% bouwland en circa 35% weiland.
De gemiddelde leeftijd van de ondernemers is 50 jaar. Daarnaast is 37% van de ondernemers ouder dan 55 jaar, dit is een lager percentage dan die van de gemiddelde situatie in Nederland. In Nederland is namelijk bijna 50% van de agrarische ondernemers ouder dan 55 jaar.
De verkaveling in het gebied is matig te noemen. Een agrarisch bedrijf heeft gemiddeld 1,5 veldkavel, hoewel een verkaveling in Noord-Brabant is pas goed te noemen als agrarische bedrijven minder dan 1,2 veldkavels hebben. Verder valt op dat de veldkavels klein zijn, ze zijn gemiddeld circa 2 hectare.

3.3 Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle

Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle heeft de volgende kenmerken:

- cultuurhistorisch waardevol landschap van open aangesloten akkercomplexen en bos;
- onregelmatig patroon;
- geconcentreerde bebouwing in akkerdorpen;
- steilranden en enkele houtwallen;
- rijk archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed.

Het oorspronkelijke Brabantse zandlandschap is lange tijd gedomineerd geweest door uitgestrekte woeste gronden met daartussen kleine en grote geconcentreerde, gemeenschappelijke akkercomplexen met nederzettingen, de akkerdorpen. Het gebied rond deze nederzettingen kent een historie die tot ver in de prehistorie reikt. Dit blijkt uit de talrijke archeologische vindplaatsen en monumenten van hoge waarde in de omgeving, zoals de vele grafheuvels uit de Bronstijd, daterend van 1600-1000 voor Chr. Deze grafheuvels zijn veelal gerestaureerd en allen aangewezen als Rijksmonument. Figuur 7 toont een foto van een grafheuvel uit het gebied.
De akkers van Toterfout, Zandoerle en Oerle hebben een aaneengesloten complex met de kernen centraal op de akkers gevormd, de zogenoemde kernakkerdorpen. De oude structuur is in alle dorpen in het patroon van de wegen en bebouwing nog goed bewaard gebleven, bestaande uit

[1] Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van Leenders (2005), Bosman (2005) en gebiedskennis van de leden van de bestuurscommissie Wintelre-Oerle.





Figuur 7: Een van de grafheuvels in het oude akkerdorpen-landschap.

Figuur 8: Het Luizeven.

een enigszins radiaal patroon met een plaatse of brink. Bebouwing buiten de kernen is beperkt gebleven.

Het landschap kenmerkt zich door een onregelmatige verkavelingspatroon, waarin grote en kleine percelen elkaar afwisselen. Typerend zijn ook de plaatselijke bolle akkers en de open akkercomplexen, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers.

Hoewel veel landschapselementen, zoals steilranden, houtwallen, houtsingels en bosjes, in de loop der jaren zijn verdwenen, is het gebied nog steeds gevarieerd.

De oostelijke grens van het akkerdorpenlandschap wordt gevormd door het stedelijk gebied van Veldhoven. Dit was ooit een uitgestrekt akkerdorpenlandschap, maar is nu geheel verstedelijkt. De overgang van stedelijk naar landschappelijk is momenteel vrij abrupt. Aan deze oostzijde is de toekomstige uitbreiding Veldhoven-West gepland.

Ten noorden van Toterfout ligt het Luizeven. Dit ven is een voortplantingswater van de Knoflookpad (Bosman, 2005). Figuur 8 toont een foto van het Luizeven. Noordwestelijk ligt het bos- en natuurgebied de Buikheide.

Het oude akkerdorpenlandschap wordt gekenmerkt door de vruchtbare enkeerdgronden. Door eeuwenlange ophoging van de dekzandruggen als gevolg van het potstalsysteem worden deze enkeerdgronden gekarakteriseerd door het reliëf, hoog en bol en het typerende bouwlanddek. Het potstalsysteem was een landbouwkundig systeem waarbij mest, vermengd met heideplaggen, op de akkers werd opgebracht voor de verbetering van de vruchtbaarheid.

Er komen diverse agrarische bedrijven voor, zoals melkveehouderijen, akkerbouwbedrijven en intensieve veehouderijen. De verkaveling is matig en de veldkavels zijn klein.

3.4 Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre

Het oorspronkelijke kampenlandschap kenmerkt zich door:

- kleinschaligheid;
- onregelmatige verkaveling;
- uitgegroeide kern Wintelre met lintbebouwing;
- talrijke restanten van oude landschapselementen.

De natuurlijke omstandigheden in het gebied van Wintelre waren minder gunstig dan in het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle. Tussen de Buikheide en de Bruggenrijt, die bij Halfmijl ontsprong, werd het gebied op een andere wijze ontgonnen, niet gemeenschappelijk, maar individueel. Dit gebeurde in

een latere periode dan het akkerdorpenlandschap dat zuidelijker lag. Daardoor ontstond een kleinschalig en fijnmazig landschap, ook getypeerd door een onregelmatige verkaveling, maar met lintbebouwing en een patroon van kleine percelen omzoomd door houtwallen.

Het gebied is tegenwoordig meer open geworden en van de talrijke houtwallen en houtsingels resteren slechts enkele solitaire bomen. Het gebied kent diverse zandpaden. Het oorspronkelijke kampenlandschap is voornamelijk slechts herkenbaar door het verkavelings-, occupatie- en wegenpatroon.

Aan de westzijde wordt het gebied begrenst door de bossen en natuurgebieden van de Buikheide, aan de oostzijde door het vliegveld Eindhoven Airport.



Figuur 9:
De Bruggenrijt.

Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre kent dezelfde vruchtbare enkeerdgronden als het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle. Immers, het akkerdorpenlandschap en het kampenlandschap zijn nauw aan elkaar gerelateerd qua oorspronkelijk gebruik en beheer. Ook deze gebieden zijn droog tot zeer droog.

De agrarische bedrijvigheid is divers. Er komen zowel melkveehouderijen, akkerbouwbedrijven en intensieve veehouderijen voor. De verkaveling is matig, de veldkavels zijn klein en ook de ontsluiting is matig.

3.5 Het beekdal van de Bruggenrijt

Het beekdal van de Bruggenrijt is een typisch beekdal van een bovenloop.

Ten zuiden van Halfmijl lag in het verleden het ven ‘de Postelsche Weijer’. In deze natte laagte ontsprong de Bruggenrijt. Het ven is verdwenen, maar de laagte resteert. Het omliggende gebied is ontgonnen door de aanleg van diverse sloten. De Bruggenrijt is een typische bovenloop en heeft een vrij smal en weinig onderscheidend beekdal, zie figuur 9. De oude loop van de Bruggenrijt is in cultuurhistorisch opzicht met name interessant als oude juridische grens tussen de gemeenten. Opvallend is dat langs de Bruggenrijt en benedenstrooms ook langs de Ekkersrijt, veel archeologische vindplaatsen zijn.

De beek is gedurende delen van het jaar watervoerend. Het water van de Bruggenrijt stroomt noordwaarts en vormt uiteindelijk de Ekkersrijt bij Eindhoven. Bij de uitbreiding van het vliegveld is de Bruggenrijt deels verlegd. De beek ligt ter plekke van het vliegveld niet meer in haar oorspronkelijke bedding en het profiel is hier vergroot.

De Bruggenrijt functioneert voor het overgrote deel van het plangebied als hoofdwaterloop. De aangrenzende gebieden wateren allen af op deze beek. Het noordelijk deel van het plangebied watert af op de Koemeerloop, welke uiteindelijk buiten het plangebied weer uitmondt in de Bruggenrijt. Ten westen van het Rouwven stroomt het water naar de Kleine Beerze.

De waterkwaliteit van de gehele Bruggenrijt is onvoldoende. De waterkwaliteitsnormen, tot 2007 aangeduid als MTR-norm (maximaal toelaatbaar risico), worden voor veel stoffen in het water niet gehaald. De waterkwaliteit is in de afgelopen jaren voor enkele stoffen verbeterd, maar voor andere stoffen is geen verbetering op-

getreden. Zo is het fosfaatgehalte toegenomen, maar voldeed het water in 2006 wel aan de normen voor nitraat, cadmium en nikkel. Er zijn weinig metingen beschikbaar, waardoor een trend in de waterkwaliteit niet duidelijk is aan te geven. De waterkwaliteit voldoet daarnaast ook niet aan de STOWA-normen (Stichting toegepast onderzoek waterbeheer) en de normen voor de Kader Richtlijn Water.
In het gebied zijn zogenaamde LOP-stuwtjes in de sloten geplaatst, kleine regelbare stuwtjes. Door deze stuwtjes wordt water vastgehouden in het gebied, wat zorgt voor waterconservering. In welke mate dit effect heeft, is niet gemeten. Wel is bekend dat in deze sloten langer water staat.

3.6 De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk

De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk kenmerken zich door:
- grootschalig, open en rationeel;
- beperkte bebouwing;
- gedeeltelijke laanbeplanting;
- nieuwe 'cultuurhistorie'.

De jonge ontginningen zijn aan de westzijde omsloten door de bossen van de Buikheide. Aan de noordzijde ligt de Oostelbeerse Heide en aan de zuidzijde het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre. Deze voormalige heidevelden met vennen zijn laat ontgonnen, in de eerste helft van de 20ste eeuw en kenmerken zich door openheid en een rationele, rechtlijnige en grootschalige opzet. De wegen zijn deels voorzien van laanbeplanting.

Bebouwing is beperkt en bestaat vooral uit redelijk omvangrijke agrarische erven, ten dele voorzien van erfbeplanting. De belangrijkste bebouwingslinten en concentraties zijn de Oirschotse Dijk en het oude gehuchtje Kreijel. De oost-west georiënteerde wegen, de Oostelbeerse Dijk en Rouwven, vormen een barrière in de verspreiding van dieren tussen de zuidelijk gelegen Buikheide en noordelijk gelegen Oostelbeerse Heide.

De bodem bestaat vooral uit armere (veld)podzolen. Vroeger was dit gebied nat, maar door het breken van leemlagen bij de ontginningen, de grondwaterwinning bij Vessem en de draineren-de werking van onder meer de ontwatering van het vliegveld, is dit gebied aanzienlijk droger geworden.

In dit gebied zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd die hun gebruiksgronden bij het bedrijf hebben liggen. De verkaveling is goed.

3.7 De jonge ontginningen van de Groote Aard

Tussen Knegsel en Halfmijl lag het heidegebied de Groote Aard. Dit gebied is pas laat en grootschalig ontgonnen. Het kenmerkt zich door een karakteristiek van rationele verkaveling, openheid en laanbeplanting. De bebouwingsgraad is relatief laag. De bebouwing, voornamelijk agrarische erven, ligt in dit gebied echter wel meer verspreid dan in de andere deelgebieden. Het is een optimaal landbouwgebied. Incidenteel liggen er archeologische vindplaatsen, zoals oude nederzettingen uit de IJzertijd. Figuur 10 toont een foto uit dit gebied.

De jonge ontginningen van de Groote Aard bestaan uit armere (veld)podzolen en zijn aanzienlijk droger geworden in de afgelopen eeuw. In dit gebied ligt de oorspronkelijke natte laagte waar de Bruggenrijt ontspringt, het oorspronkelijke ven 'de Postelsche Weijer'.

Er komen diverse agrarische bedrijven in het gebied voor, waaronder melkveehouderijen, akkerbouwbedrijven en boomkwekerijbedrijven. De verkaveling in dit gebied is matig tot goed, ook al liggen de veldkavels bij een aantal bedrijven op aanzienlijke afstand van de bedrijfsgebouwen.

Figuur 10: De jonge ontginningen van de Groote Aard.



4 Knelpunten en kansen

4.1 Algemeen

In de afgelopen eeuw is het gebied door nieuwe inzichten, maatschappelijke en economische ontwikkelingen sterk veranderd. Het onderscheid tussen de diverse landschapstypen is in de basis nog steeds herkenbaar, maar toch sterk vervaagd. Landschapselementen en cultuurhistorische elementen zijn verdwenen of in beperkte mate zichtbaar gebleven. Het overgrote deel is nog steeds in landbouwkundig gebruik, maar de verdere verstedelijking rondom Eindhoven en met name Veldhoven en de te behalen natuurdoelen leggen een steeds grotere claim op het gebied. Daarnaast is de landbouw zelf in beweging. Schaalvergroting en verbreding zijn belangrijke ontwikkelingen. Per deelgebied, zie bijlage I, kunnen deze ontwikkelingen verschillende knelpunten en kansen opleveren.

De belangrijkste knelpunten op het gebied van water zijn de verdroging en de waterkwaliteit. De verdroging van het gebied heeft enerzijds gevolgen voor het leefgebied van amfibieën en de kansrijkdom voor de flora, anderzijds zorgt het voor problemen voor het landbouwkundig gebruik. De belangrijkste oorzaken van de verdroging liggen in de ontwatering die vooral is gericht op directe afvoer, drinkwaterwinning, de toename van bebouwing in de omgeving en de ontwatering van het vliegveld Eindhoven Airport. In de lagere, lemige delen vindt daarentegen lokaal wateroverlast plaats. Kansen voor natuurontwikkeling richten zich met name op herstel van ecologische verbindingen en het uitbreiden van leefgebieden voor zeldzame soorten als de Kamsalamander en de Knoflookpad.

Door het inzetten op een betere verkaveling zijn er mogelijkheden voor de realisatie van een optimale verkavelingstructuur, waarbij de landbouw en de natuur tot hun recht komen. De verbetering van de verkaveling biedt de landbouwbedrijven perspectieven voor de toekomst, zowel voor agrarische doelen, als nevendoelen, zoals natuurbeheer of zorg, bijvoorbeeld zorgboerderijen.

Vermindering van het aantal en de vergroting van het oppervlak van de veldkavels, alsmede de verbetering van de ontsluiting van de veldkavels, dragen hieraan bij.
Belangrijke knelpunten voor de landbouw zijn:

- een matige verkaveling;
- relatief kleine veldkavels;
- slechte tot matige ontsluiting van de veldkavels;
- gronden met grote beperkingen voor het landbouwkundig gebruik, bijvoorbeeld verdroging;
- afname landbouwareaal door uitbreiding van de kernen, wat kan leiden tot hogere grondprijzen.

De vergroting van het oppervlakte kan plaatsvinden als anderen ruimte maken. Grond kan beschikbaar komen als een ondernemer zijn bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie verplaatst of stopt met bedrijfsvoering.

4.2 Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle

Het oude akkerdorpenlandschap van Halfmijl, Toterfout en Zandoerle wordt sterk gewaardeerd als recreatiegebied en gebruikt als stedelijk uitloopgebied voor Veldhoven. Dit brengt grote kansen met zich mee, maar ook knelpunten. De belangrijkste knelpunten kunnen liggen in een wildgroei van stedelijke randactiviteiten in het nog zo karakteristieke landschap, indien de ontwikkelingen niet goed worden begeleid. Daardoor dreigen de akkers ‘vol te lopen’. Het huidige landbouwkundig gebruik en het verkavelingspatroon dienen in stand te worden gehouden. Het is belangrijk om het onderscheid tussen de geconcentreerde, compacte kern en de open akkers te handhaven, zie figuur 11. De cultuurhistorische kracht van het gebied kan verder worden uitgenut.



Figuur 11: De compacte kern van Toterfout (midden foto) met omliggende open akkers.

Het oude akkerdorpenlandschap kent vooral de problematiek van verdroging. De uitspoeling van meststoffen vanuit deze gebieden zorgt voor knelpunten voor de waterkwaliteit.
Kansen in deze gebieden liggen vooral in het langer vasthouden van het water en de aanleg van bufferstroken langs perceelranden. Hiermee wordt de infiltratie alsmede de grondwaterstroming bevorderd. Daardoor wordt de waterkwaliteit van de Bruggenrijt verhoogd en kan duurzaam agrarisch gebruik plaatsvinden.

Ter hoogte van Toterfout ligt het Luizeven. Het Luizeven is een voortplantingswater voor de Knoflookpad. Dit is een van de weinige voortplantingswateren voor de Knoflookpad in Noord-Brabant. Door het verbinden van het Luizeven met de Bruggenrijt, ontstaan kansen om een duurzame populatie van de Knoflookpad te ontwikkelen.

Het kenmerkende reliëf en de aardkundige waarden dienen beschermd te worden om afvlakking van het landschap tegen te gaan.

4.3 Het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre

De laatste restanten, solitaire bomen, losse houtwallen en zandpaden van het oude kampenlandschap vormen niet meer een duidelijke structuur en dreigen daarmee langzaam aan compleet te verdwijnen. Door het verdwijnen van het oorspronkelijke kavelpatroon kan de identiteit geheel worden weggevaagd. Kansen liggen in een opwaardering van de directe leefomgeving van het dorp Wintelre, de leefbaarheid, in combinatie met de balans tussen nieuwe of herstelde ecologische waardevolle landschapspatronen zoals de kampenstructuur, recreatie en een duurzame landbouw. Tevens versterkt het herstel van de kampenstructuur de ecologische verbinding tussen de Straatse Heide/Oostelbeerse Heide en de Buikheide.

Evenals bij de andere deelgebieden, is ook bij het oorspronkelijke kampenlandschap van Wintelre de verdroging een knelpunt. Daarnaast zorgt de uitspoeling van meststoffen voor knelpunten in de waterkwaliteit.
Kansen liggen vooral in het langer vasthouden en het zuiveren van het water in het gebied of aan de randen van grote landbouwgebieden. De waterkwaliteit kan hiermee worden verbeterd en kan er sprake zijn van duurzaam agrarisch gebruik.

Om afvlakking van het landschap tegen te gaan moeten ook in dit deelgebied het kenmerkende reliëf en de aardkundige waarden worden beschermd.

Door de slechte verkavelingssituatie zijn er veel landbouwverkeersbewegingen, waardoor in de dorpskern vrij veel overlast van landbouwverkeer plaatsvindt.

4.4 Het beekdal van de Bruggenrijt

De Bruggenrijt is een kleine beek met een smal beekdal en is weinig herkenbaar in het landschap. De waarde van de beek als verbinding en belangrijke lijn in het gebied blijft daardoor onderbelicht.

De oppervlaktewaterkwaliteit voldoet niet aan de huidige MTR-normen en niet aan de werknormen van de Kader Richtlijn Water, die vanaf 2010 gelden. De zuurstofgehalten in de Bruggenrijt zijn laag als gevolg van organische belasting vanuit bebouwd en agrarisch gebied.

De Bruggenrijt heeft in de huidige situatie een landbouwkundig profiel en wordt op landbouwkundige wijze ook onderhouden. Er is weinig ruimte voor natuurlijke processen en stroming. Tevens valt de beek regelmatig droog. Dit is een knelpunt voor het ecologisch functioneren en de beleefbaarheid van de beek.

Een kans daarentegen is dat de Bruggenrijt en het beekdal een ecologische verbindingszone kunnen vormen tussen de zuidelijk gelegen bossen en de noordelijke heidecomplexen. Knelpunten in deze verbindingsfunctie zijn enkele kruisingen met wegen, bijvoorbeeld met de Oude Kerkstraat, zie figuur 12.

4.5 De jonge ontginningen tussen de Oostelbeerse Dijk en de Oirschotse Dijk

De jonge ontginningen kenmerken zich door de goede condities voor de landbouw. De bedrijven hier zijn overwegend sterk. Het belangrijkste knelpunt is de geplande ecologische verbinding tussen de zuidwestelijk Buikheide en de noordelijke Oostelbeerse Heide.



Figuur 12: Kruising van de Bruggenrijt met de Oude Kerkstraat.

De jonge ontginningen kennen vooral de problematiek van verdroging. Ook hier kunnen waterconservering en waterzuivering in het gebied kansen bieden voor een duurzaam gebruik en betere waterkwaliteit in de Bruggenrijt en andere waterlopen.

4.6 De jonge ontginningen van de Groote Aard

De jonge ontginningen van de Groote Aard kenmerken zich door een goede landbouwkundige structuur. Het behoud van de laanbeplanting is een wezenlijk aandachtspunt.

Een knelpunt is de verdroging van deze jonge ontginningen. Waterconservering biedt een kans voor het duurzame gebruik, tevens kan waterzuivering leiden tot een betere waterkwaliteit in de Bruggenrijt en andere waterlopen.



Figuur 13: Waterloop ten noorden van Wintelre.

5 Doelstellingen, maatregelen, doelrealisatie en effecten

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de visie op het gebied Wintelre-Oerle beschreven, gevolgd door de huidige situatie en welke knelpunten en kansen daaruit voortvloeien. In dit hoofdstuk worden de maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om de doelen in het gebied te realiseren. Deze maatregelen zijn terug te vinden op de toegevoegde plankaart. De maatregelen worden per thema beschreven, hierbij is aangegeven op welke wijze ze worden gerealiseerd, door toewijzing of toedeling, en welke partij danwel instantie het eigendom, beheer en onderhoud (EBO) krijgt toegewezen of toegedeeld. De maatregelen komen ook terug in de begroting in hoofdstuk 9. Vervolgens worden de doelrealisatie en de effecten van de maatregelen beschreven. Onder doelrealisatie wordt verstaan in welke mate de doelen kunnen worden gerealiseerd door middel van de maatregelen. Als laatste wordt ingegaan op de knelpunten waar dit inrichtingsplan niet in voorziet.
Sommige thema's overlappen elkaar. Zo wordt voor zowel het thema natuur als het thema landschap en cultuurhistorie de inrichting van de kampenstructuur beschreven.

5.2 Water en bodem

5.2.1 Doelstellingen

De doelstellingen voor het thema water en bodem zijn:

- het verminderen van de verdroging voor zowel landbouw als natuur door met name het verlengen van de periode waarin de Bruggenrijt watervoerend is;
- het realiseren van de natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt, zie ook thema natuur;
- het verbeteren van de waterkwaliteit van de Bruggenrijt;
- het verbeteren van de toegankelijkheid van waterlopen voor onderhoud.

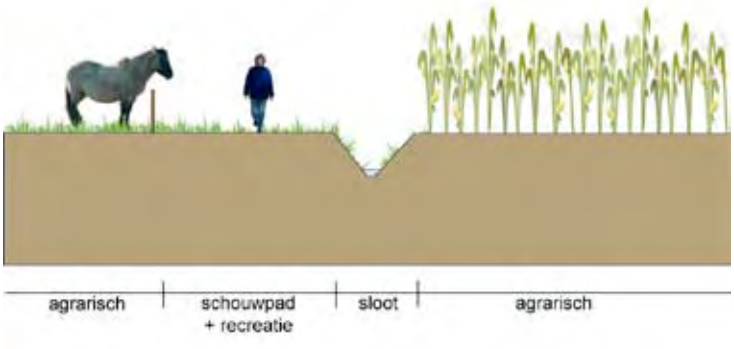
5.2.2 Maatregelen

De Bruggenrijt wordt verbeterd door het bestaande profiel te optimaliseren en toe te wijzen aan het waterschap. De overige primaire waterlopen worden ook verbeterd door het bestaande profiel te optimaliseren. Deze waterlopen worden met een maximale breedte van drie meter toegewezen aan het waterschap.
De schouwpaden zijn maximaal vier meter breed en worden in eigendom, beheer en onderhoud aan het waterschap toegedeeld. Schouwpaden worden aangelegd ten behoeve van het onderhoud van waterlopen en kunnen dienen als recreatief wandelpad, maar ze worden niet als wandelpad onderhouden. Als voorbeeld is in figuur 14 de doorsnede van een schouwpad weergegeven.

Tabel 1: Maatregelen met bijbehorende onderdelen voor het thema water en bodem.

Waterloop	Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
Bruggenrijt	verbeteren waterloop	ca. 5,8 km	toewijzing	waterschap	
	aanleg schouwpaden	ca. 4,0 km	toedeling	waterschap	
	aanleg natte ecologische verbindingszone	zie thema natuur			
overige primaire waterlopen	verbeteren waterloop	ca. 6,6 km	toewijzing	waterschap	
	aanleg schouwpad	ca. 4,6 km	toedeling	waterschap	

Figuur 14: Doorsnede van een schouwpad.



5.2.3 Doelrealisatie

De verwachting is dat alle maatregelen voor het thema water geheel kunnen worden gerealiseerd, omdat ze worden toegewezen aan een instantie, met uitzondering van de schouwpaden. De schouwpaden worden niet toegewezen aan een instantie en de realisatie hiervan is afhankelijk van de toedeling.

5.2.4 Effecten

Het verbeteren van de Bruggenrijt en de overige waterlopen heeft als effect dat het water langer in de waterlopen wordt vastgehouden. Een combinatie van huidige en nieuwe kunstwerken alsmede profielverruiming zorgt ervoor dat het waterpeil bij heftige regenbuien lager is dan in de huidige situatie. De piekafvoer wordt opgevangen in de waterlopen, zodat benedenstrooms geen nieuwe problemen van wateroverlast ontstaan.
Door de aanleg van drempels in de Bruggenrijt worden het gemiddelde waterpeil en de grondwaterstand plaatselijk verhoogd. Hierdoor heeft de maatregel, in combinatie met de inrichting van de ecologische verbindingen, als effect dat de Bruggenrijt langer watervoerend zal zijn.
Door de aanleg van schouwpaden kunnen de waterlopen efficiënter worden onderhouden. Ook ontstaat er zo een gunstig neveneffect, de schouwpaden zijn toegankelijk voor wandelaars. Doordat ze niet worden onderhouden als wandelpad, ontstaan zogenaamde ‘laarzenpaden’, die een aanvulling zijn op de recreatieve routes.
Door de aanleg van ecologische verbindingszones danwel schouwpaden langs waterlopen wordt een buffer gelegd tussen de waterlopen en de aanliggende landbouwgronden. Daarmee wordt de oppervlakkige afspoeling van water over het maaiveld opgevangen, waardoor de hoeveelheid voedingsstoffen en andere stoffen die in de Bruggenrijt of de overige waterlopen stroomt, vermindert. Dat zorgt voor een verbeterde waterkwaliteit.

5.3 Natuur

5.3.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen voor het thema natuur, naast behoud, zijn:

- het realiseren van de natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt, voor het behoud en versterking van het leefgebied van amfibieën met als doelsoorten de Knoflookpad en de Kamsalamander;
- het ontwikkelen van meerdere verbindingszones voor de kleine zoogdieren en amfibieën, tussen de Buikheide en de andere natuurgebieden Oostelbeerse Heide, Straatse Heide en Molenvelden, alsmede tussen de Bruggenrijt en ’t Koepeltje en het Luizeven;
- natuurcompensatie van de aangetast natuurwaarden op het Compagnie Oefenterrein Oirschot (COT);
- het opheffen van versnipperingsknelpunten.

5.3.2 Maatregelen

De maatregelen voor natuur zijn onderverdeeld in de aanleg van natte en droge ecologische verbindingszones.

Natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt

Tabel 2 toont de maatregelen voor de natte ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone is in vier trajecten onderverdeeld. Bij de aanleg van de ecologische verbindingszone wordt gestreefd naar een oppervlakte van 2,5 hectare per kilometer. De ecologische verbindingszone wordt ingericht met behulp van stapstenen die onderling met elkaar worden verbonden. Deze stapstenen worden ingericht met een poel waarin een groot deel van het jaar water staat en aangekleed met doornstruweel. Een deel van de ecologische verbindingszone wordt robuuster gemaakt door het aanleggen van een verbinding tussen de Bruggenrijt en de Buikheide. Tevens wordt een verbinding gemaakt tussen de Bruggenrijt en ’t Koepeltje en tussen de Bruggenrijt en het Luizeven. Als voorbeeld is in figuur 15 de doorsnede van traject 2 aangegeven.

Trajecten	Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
traject 1 grens plangebied tot Weijerse weg	aanwijzing zone voor agrarisch natuurbeheer	ca. 0,8 ha	toedeling (particulier initiatief)	n.v.t.	
traject 2 Weijerse weg tot Vessemse Dijk	aanleg van 4 stapstenen die met elkaar verbonden worden	ca. 2,3 ha	toewijzing	waterschap/ gemeente Eersel	
	aanleg van 2 verbindingen	ca. 7,3 ha	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	
traject 3 Vessemse Dijk tot de Oude Kerkstraat/ Biemeren	aanleg van 4 stapstenen die worden verbonden met bestaande bossages	ca. 2,0 ha	toewijzing	waterschap/ gemeente Eersel en Veldhoven	
	aanleg van 2 verbindingen	ca. 3,9 ha	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	
	Aanleg van 1 verbinding	0,5 ha	toewijzing	Gemeente Veldhoven	
	aanleg faunapassages	2 stuks	toewijzing	gemeente Eersel en Veldhoven	
traject 4 Oude Kerkstraat/ Biemeren tot Scherpenering	aanleg van 1 stapsteen die wordt verbonden met voorgaande stapstenen	ca. 1,9 ha	toewijzing	waterschap/ gemeente Veldhoven	
	aanleg verbinding	ca. 1,4 ha	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	
	aanleg faunapassage	1 stuk	toewijzing	gemeente Veldhoven	

Tabel 2 Maatregelen per traject voor de natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt.



Figuur 15: Doorsnede van traject 2 van de natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt.

Droge ecologische verbindingen

Er worden droge ecologische verbindingen aangelegd tussen de Buikheide aan de ene zijde en de Oostelbeerse Heide, de Straatse Heide en de Molenvelden aan de andere zijde van het plangebied.

De droge verbindingen zijn bedoeld voor de vrije verplaatsing van met name (kleine) zoogdieren, waaronder ook vleermuizen, bos- en struweelvogels, amfibieën en dagvlinders tussen bestaande natuurgebieden. De verbindingen zijn heel divers van afmeting. De verbindingen worden ingericht met beplanting. Een deel van de verbindingen is onderdeel van de kampenstructuur, deze is in paragraaf 5.5 beschreven. In figuur 16 is als voorbeeld een doorsnede weergegeven van de verbinding tussen de Buikheide en de Oostelbeerse Heide.

5.3.3 Doelrealisatie

De verwachting is dat alle maatregelen voor het thema natuur geheel kunnen worden gerealiseerd, omdat ze worden toegewezen aan een instantie, met uitzondering van de aanleg van de zone voor agrarisch natuurbeheer. De aanleg van deze zone is afhankelijk van particuliere initiatieven.

5.3.4 Effecten

Natte ecologische verbindingszone

De natte verbindingszone verbindt de leefgebieden van amfibieën en zoogdieren, met name voor de doelsoorten de Knoflookpad en de Kamsalamander. Het robuuster maken van de Bruggenrijt door de aanleg van verbindingen, dient tevens als natuurcompensatie van de aangetaste natuurwaarden op het Compagnie Oefenterrein Oirschot.

Tabel 3: Maatregelen voor de droge ecologische verbindingen.

Verbinding	Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
1.tussen Buikheide en Oostelbeerse Heide	aanleg van struwelen en bossages	ca. 3,4 ha	toewijzing	gemeente Eersel	
	aanleg van struwelen en bossages	ca. 1,8 ha	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	
	aanleg faunapassages	2 stuks	toewijzing	gemeente Eersel	
2. tussen Buikheide en Straatse Heide	aanleg van struwelen en bossages	ca. 2,5 ha	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	
	aanleg faunapassages	2 stuks	toewijzing	gemeente Eersel	
	opwaarderen kampenstructuur tot ecologische verbinding	zie thema landschap en cultuurhistorie			
3. tussen Buikheide en Molenvelden	aanleg van struwelen en bossages	ca. 0,6 ha	toewijzing	gemeente Veldhoven	
	aanleg faunapassage	1 stuk	toewijzing	gemeente Veldhoven	
	versterken kampenstructuur	zie thema landschap en cultuurhistorie			

Figuur 16: Doorsnede van de verbinding tussen de Buikheide en de Oostelbeerse Heide.



Droge ecologische verbindingen

Dankzij droge ecologische verbindingen kan uitwisseling van soorten tussen de bestaande natuurgebieden plaatsvinden. De faunapassages zorgen ervoor dat amfibieën en kleine zoogdieren veilig wegen kunnen oversteken. Een neveneffect van het opwaarderen van de kampenstructuur tot een droge ecologische verbinding, is de versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied, zie ook paragraaf 5.5.



Figuur 17: Illustratief voorbeeld faunapassage in Bruggenrijt.

5.4 Landbouw

5.4.1 Doelstellingen

De doelstellingen voor het thema landbouw zijn:

- het verbeteren van de landbouwkundige structuur ten behoeve van ontwikkeling van de landbouw;
- Het verbeteren en duurzaam veiligstellen van de ontsluiting;
- Het verbeteren van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden.

5.4.2 Maatregelen

Voor de landbouw wordt een herverkaveling uitgevoerd waardoor de landbouwkundige structuur verbetert en gronden worden vrijgemaakt om de overige maatregelen te realiseren. Herverkavelen betekent dat ruilingen van gronden plaatsvinden. Hoofdstuk 8 beschrijft het proces van de wettelijke herverkaveling.

Voor zover de ontwikkelingen ten aanzien van het landbouwontwikkelingsgebied hiervoor aanleiding geven, zal het inrichtingsplan (op grond van artikel 18, van de Wilg) worden gewijzigd.

Het herverkavelingsblok

De herverkaveling vindt plaats in het herverkavelingsblok. De percelen die in het plangebied liggen, maar geen deel uitmaken van het herverkavelingsblok, zijn gearceerd op de plankaart aangegeven. Het herverkavelingsblok is circa 1.450 hectare groot.
De gronden die worden toegewezen aan een instantie, zijn geen onderdeel van het ruilplan. De gronden die worden toegedeeld aan een instantie, zijn wel onderdeel van het ruilplan.

Kavelaanvaardingswerken

Om de toegedeelde kavels vergelijkbaar te maken met de ingebrachte kavels, moeten kavelaanvaardingswerken worden verricht. Bij het ontwerpen van het ruilplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande landschapselementen. Kavelaanvaardingswerken, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van scheidingssloten, het verbeteren van ontsluitingspunten en het verplaatsen van beplanting, worden zoveel mogelijk beperkt. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de realisatie van deze werken separaat vergunningen, ontheffingen danwel toestemmingen dienen te worden aangevraagd door de bestuurscommissie.

Ontsluiting door wegen en paden

Tabel 8 van paragraaf 7.2 toont de wegen en paden die zijn toegewezen aan instanties ten behoeve van ontsluiting.

Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
ruilplan	ca. 1450 ha	toedeling	particulieren	plangrens excl.
kavelaanvaardingswerken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
te verbeteren/aan te leggen weg als openbaar te handhaven/maken	ca. 12 km	toewijzing	gemeenten Eersel en Veldhoven	

Tabel 4: Maatregelen voor het thema landbouw.

5.4.3 Doelrealisatie

De verwachting is dat de maatregelen met betrekking tot de wegen en paden geheel kunnen worden gerealiseerd.

5.4.4 Effecten

Verwacht wordt dat de landbouwkundige structuur aanzienlijk wordt verbeterd, waardoor ook het landbouwverkeer in de dorpen wordt teruggedrongen. Door de herverkaveling worden de veldkavels geconcentreerd, de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de veldkavels verkort, de vorm van de kavels verbeterd en in geringe mate de huiskavels vergroot. Daarnaast draagt de herverkaveling ook bij aan de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de dorpen, omdat daar het landbouwverkeer afneemt. Tevens worden door de herverkaveling de toegewezen gronden vrijgemaakt voor het realiseren van de maatregelen zoals omschreven in dit plan.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

5.5.1 Doelstellingen

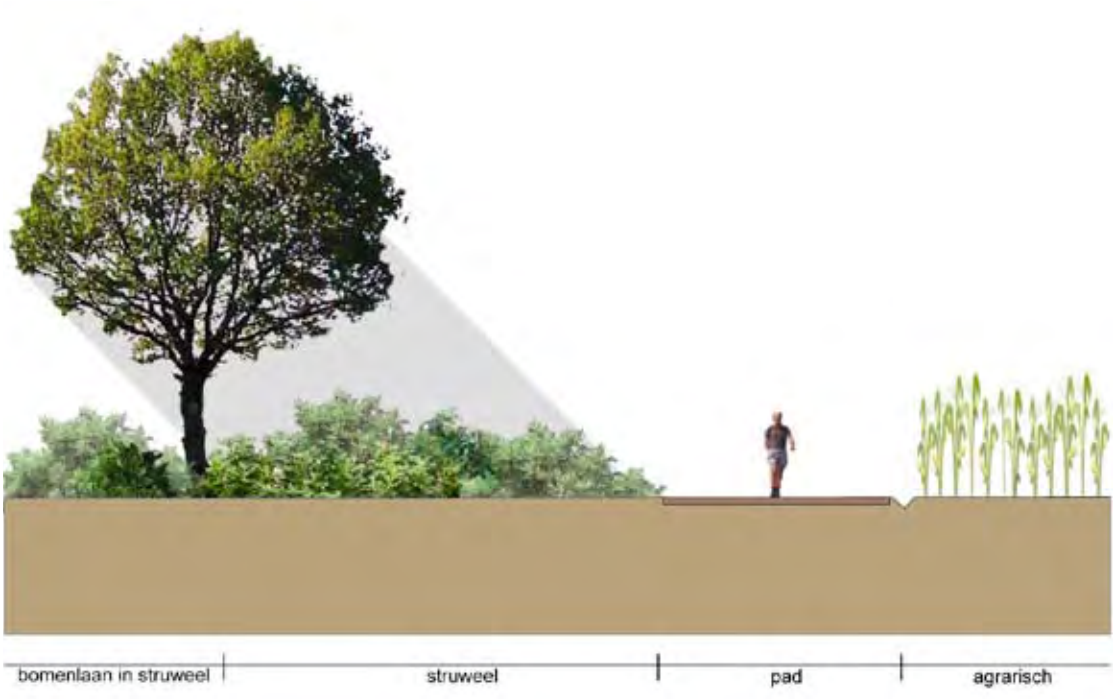
De doelstellingen voor het thema landschap en cultuurhistorie zijn:

- het handhaven van bestaande elementen waar geen wijzigingen in kunnen worden aangebracht;
- het behouden, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische kampenstructuur;

Tabel 5: Maatregelen voor het thema landschap en cultuurhistorie.

Element	Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
bestaande elementen	huidige situatie handhaven	n.v.t.	n.v.t.	huidige eigenaar en beheerder	niet specifiek aangegeven
kampenstructuur	behouden	ca. 8,3 km lang en 5m breed	toewijzing	gemeenten Eersel en Veldhoven	●●●●●
	versterken	ca. 6 km lang en 5m breed	toewijzing	gemeenten Eersel en Veldhoven	●●●●
	opwaarderen tot ecologische verbinding	ca. 4,3 km lang en 15 m breed	toewijzing	Staat (min. van Defensie)	■■■■
lijnelement in landschap	aanleg laanbeplanting	ca. 1,2 km	toedeling	gemeente Eersel en Veldhoven	○○○

Figuur 18: Doorsnede van de opgewaardeerde kampenstructuur.



- het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden en behoud van archeologische waarden;
- het herstellen landschappelijk waardevolle laanbeplanting;
- het behoud van aanwezige zandwegen.

5.5.2 Maatregelen

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen worden in beginsel gehandhaafd. Deze elementen zijn niet specifiek aangegeven op de plankaart, omdat de huidige situatie met betrekking tot eigendom en beheer niet verandert. In die gevallen dat dit wel verandert als gevolg van het ruilplan, dient het bestemmingsplan als toetsingskader voor handhaving. Wanneer blijkt dat een element verplaatst moet worden, zijn er ruimschoots compensatiemogelijkheden aanwezig, zoals het plaatsen van beplanting elders in het gebied.
Het versterken van de kampenstructuur houdt in dat bomen worden bijgeplant. Om deze structuur te behouden, wordt de ondergrond afgesplitst. Het gaat hierbij steeds om een strook van vijf meter. Het totaal aan stroken wordt in eigendom gebracht bij de desbetreffende gemeente.
Om de kampenstructuur op te waarderen, zodat deze ook kan dienen als droge ecologische verbinding, wordt een strook van vijftien meter afgesplitst en in eigendom gebracht bij de Staat (het ministerie van Defensie). In deze strook is ook een pad opgenomen. Dit pad zal zoveel mogelijk aan de schaduwzijde worden gesitueerd, zodat de schaduwwerking op aangrenzende percelen minimaal is. Tevens worden in de strook bomen en struwelen bijgeplant. Figuur 18 illustreert dit.

5.5.3 Doelrealisatie

De verwachting is dat alle maatregelen voor het thema landschap en cultuurhistorie geheel kunnen worden gerealiseerd, met uitzondering van de aanleg van laanbeplanting. De realisatie van de laanbeplanting is afhankelijk van de toedeling.

5.5.4 Effecten

Door het behouden en versterken van de kampenstructuren, wordt de identiteit van Wintelre-Oerle behouden en zelfs versterkt. Er ontstaat zo een landschappelijk aantrekkelijk gebied voor zowel



Figuur 19 a: Kampenstructuur rondom Wintelre rond 1900.



Figuur 19 b: Kampenstructuur huidige situatie.



Figuur 19 c: Kampenstructuur toekomst.

bewoners als bezoekers. Daarnaast dienen de opgewaardeerde kampenstructuren als droge ecologische verbinding tussen de Straatse Heide en de Buikheide. Het pad dat hierbij hoort, dient als recreatief wandelpad. Bovendien heeft het pad een ecologische functie voor koudbloedige dieren.

5.6 Recreatie

5.6.1 Doelstellingen

De doelstelling voor het thema recreatie is:

- het verbeteren van de routestructuren voor recreatief medegebruik.

5.6.2 Maatregelen

Routes met recreatieve voorzieningen bestaan uit voor recreatief medegebruik geschikte schouwpaden en paden die zijn opgenomen in de kampenstructuur. Te verbeteren en aan te leggen wandelpaden zijn beschreven in het thema landbouw, zie paragraaf 5.4, en deze worden verbonden met de verschillende recreatieve routes in de omgeving.

5.6.3 Doelrealisatie

Er wordt verwacht dat circa elf kilometer aan recreatieve routes kan worden gerealiseerd. De realisatie van de overige twee kilometer is afhankelijk van de toedeling van de schouwpaden, aangezien de schouwpaden onderdeel zijn van de recreatieve routes. De aanleg van picknicksets is volledig te realiseren.

5.6.4 Effecten

Door het verbinden van recreatieve routes wordt vijftien kilometer aan extra wandel- en fietspaden gecreëerd. Het plaatsen van picknicksets maakt deze paden aantrekkelijker. Door het landschap en de natuur te ontsluiten voor de recreanten en bewoners neemt de belevingswaarde van de streek toe.

5.7 Knelpunten na realisatie

Het inrichtingsplan kan in bepaalde waterdoelen niet voorzien. Het kan slechts minimaal bijdragen aan het tegengaan van de verdroging. Deze is namelijk grotendeels het gevolg van drinkwaterwinningen, de toename van de bebouwing en de ontwatering van het vliegveld Eindhoven Airport. Deze factoren zijn minimaal te beïnvloeden met dit inrichtingsplan. De te treffen maatregelen voor het verbeteren van de waterkwaliteit hebben slechts een geringe invloed op de waterkwaliteit.

Tabel 6: Maatregelen voor het thema recreatie.

Element	Maatregel	Afmeting	Realisatie	EBO	Aanduiding op kaart
verbinden van recreatieve routes	route met recreatieve voorzieningen	ca. 20 km	n.v.t.	gemeenten Eersel en Veldhoven	
	te verbeteren/aan te leggen wandelpaden	ca. 12,5 km	zie thema landbouw		
recreatieve rust/ picknickplaats	plaatsen van picknicksets	ca. 9 stuks	toedeling	gemeenten Eersel en Veldhoven	

6 Verwerving en bestemming van gronden

6.1 Inleiding

Om de maatregelen in het inrichtingsplan te kunnen realiseren zijn gronden nodig. Deze gronden kunnen beschikbaar komen door vrijwillige verwerving, de zogenoemde taakstelling, of door het inzetten van het instrument korting. Tabel 7 van paragraaf 6.4 toont het aantal hectares waarop zowel de taakstelling als de korting van toepassing is.

6.2 Korting

De gronden die nodig zijn voor de realisatie van de maatregelen op het gebied van wegen en waterlopen met bijbehorende voorzieningen, zoals genoemd in hoofdstuk 5, worden door de gezamenlijke eigenaren op grond van artikel 56, eerste lid, onder a en b, van de Wilg afgestaan. Hiervoor is circa 6,5 hectare nodig.
De gronden die nodig zijn voor de realisatie van de maatregelen op het gebied van ecologische verbindingszones, landschappelijke en cultuurhistorische elementen, zoals genoemd in hoofdstuk 5 en anderszins bestemd zijn voor voorzieningen van openbaar nut, worden door de gezamenlijke eigenaren op grond van artikel 56, eerste lid, onder c en d, van de Wilg afgestaan. Hiervoor is circa 41,2 hectare nodig.

In totaal zal circa 47,7 hectare door de gezamenlijke belanghebbenden worden afgestaan middels korting. Deze oppervlakte komt overeen met 3,3% van het te herverkavelen gebied. De oppervlakte van deze gronden blijft beneden het in de Wilg toegestane maximum van 5%.
Om de eigenaren zoveel mogelijk in grond te compenseren, stellen de instanties, het ministerie van Defensie alsmede de gemeenten Eersel en Veldhoven, circa 30,0 hectare beschikbaar ten behoeve van de taakstelling. Daarnaast brengt het Bureau Beheer Landbouwgronden maximaal 30,5 hectare in ter compensatie van de toewijzing en afronding van het ruilplan, de zogenaamde landmeterhectares.

De korting is een ingewikkeld instrument. Daarom is in bijlage II de korting aan de hand van een voorbeeld nader uitgelegd.

6.3 Taakstelling

Voor het realiseren van een aantal maatregelen is het noodzakelijk dat op vrijwillige basis gronden worden verworven en ingebracht door het Bureau Beheer Landbouwgronden en andere instanties. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- voor de aanleg van schouwpaden langs waterlopen, circa 3,4 hectare, in eigendom te brengen bij het Bureau Beheer Landbouwgronden ten gunste van het Waterschap De Dommel;
- voor een gedeeltelijke compensatie van de korting, circa 30,0 hectare, ter beschikking te stellen door de instanties. Deze oppervlakte komt beschikbaar voor de toedeling aan individuele belanghebbenden;
- voor een gedeeltelijke compensatie van de korting, maximaal 16 hectare, ter beschikking te stellen door het Bureau Beheer Landbouwgronden. Deze oppervlakte komt beschikbaar voor de toedeling aan individuele belanghebbenden;
- voor een toedeling aan individuele belanghebbenden, circa 14 hectare, om een goede toedeling van gronden te bevorderen, de zogenaamde landmeterhectares.

De hectares die worden ingebracht door het Bureau Beheer Landbouwgronden en andere instanties als compensatie van de korting, worden niet vergoed als zijnde een onderbedeling tegen een algehele vergoeding, maar verrekend conform de agrarische verkeerswaarde.
Op het moment van 31 december 2008 is er een taakstelling van circa 65,2 hectare. Door het Bureau Beheer Landbouwgronden wordt maximaal 30,5 hectare ingebracht. Eind 2008 heeft het Bureau Beheer Landbouwgronden 8 hectare verworven. Dit betekent dat nog maximaal 22,5 hectare moet worden verworven. De nog resterende oppervlakten die nodig zijn om de maatregelen te realiseren worden ingebracht door de andere instanties. Het aankopen van gronden door het Bureau Beheer Landbouwgronden op vrijwillige basis kan tot op het moment van de peildatum in het kader van het ruilplan, zie hoofdstuk 8.

Indien een afwijking tussen de verworven oppervlakten en de taakstelling van betekenis is, doen Gedeputeerde Staten op grond van artikel 20, van de Wilg tijdig nadere voorstellen, waarin wordt aangegeven tot welke oppervlakten de verworven gronden voor de verschillende maatregelen worden gebruikt.

6.4 Tabel verwerving van gronden

In tabel 7 wordt aangegeven wat de taakstelling van het plan is en wat door de korting op grond van artikel 56, van de Wilg wordt gerealiseerd.

Tabel 7: Oppervlakten voor verwerving van gronden.

Wijze van verwerving	Korting	Taakstelling	Toe te wijzen/ toe te delen aan
Ontsluiting			
Te verbeteren/aan te leggen wegen en wandelpaden	ca. 4,3 ha		gemeente Eersel en Veldhoven
Waterbeheersing			
Te verbeteren waterloop	ca. 2,2 ha		Waterschap De Dommel
Aan te leggen schouwpad		ca. 3,4 ha	Waterschap De Dommel
Ecologische verbindingszones			
Te realiseren natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt	ca. 6,1 ha		Waterschap De Dommel en gemeente Eersel en Veldhoven
Te realiseren verbinding	ca. 4,5 ha		gemeente Eersel en Veldhoven
Te realiseren verbinding	ca. 16,6 ha		Staat (ministerie van Defensie)
Te realiseren faunapassages			gemeente Eersel en Veldhoven
Natuur en Landschap			
Tot droge ecologische verbindingszone op te waarderen kampenstructuur	ca. 6,8 ha		Staat (ministerie van Defensie)
Te versterken kampenstructuur	ca. 3,0 ha		gemeente Eersel en Veldhoven
Te behouden kampenstructuur	ca. 4,2 ha		gemeente Eersel en Veldhoven
Te realiseren laanbeplanting		ca. 0,6 ha	gemeente Eersel en Veldhoven
Agrarisch natuurbeheer (10m breed)		ca. 0,8 ha	
Recreatie			
Te plaatsen recreatieve voorzieningen			gemeente Eersel en Veldhoven
Herverkaveling			
In te brengen door instanties t.b.v. de gezamenlijke belanghebbenden als compensatie voor de toewijzing		ca. 30,0 ha	gezamenlijke belanghebbenden
In te brengen door het Bureau Beheer Landbouwgronden t.b.v. de gezamenlijke belanghebbenden als compensatie voor de toewijzing en ter afronding van het ruilplan		ca. 30,5 ha	gezamenlijke belanghebbenden
Totaal	**ca. 47,7**	**ca. 65,3**	

7 Regeling toewijzing van gronden in eigendom, beheer en onderhoud

7.1 Inleiding

In het inrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen om de verschillende doelen te verwezenlijken. Een aantal van die maatregelen is van dusdanig groot belang om te realiseren, dat deze gronden worden toegewezen aan openbare instanties en dat hiervoor de korting moet worden toegepast. Het betreft de volgende maatregelen:

- wegen en paden, op grond van artikel 28, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, onder a en b, van de Wilg;
- waterlopen, op grond van artikel 28, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, onder a en b, van de Wilg;
- ecologische verbindingszones, op grond van artikel 28, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, onder c, van de Wilg;
- landschapselementen, op grond van artikel 28, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, onder c, van de Wilg.

Vanwege het belang van de realisatie van de bovengenoemde maatregelen, worden de gronden die nodig zijn voor hiervoor toegewezen in eigendom, beheer en onderhoud (EBO) aan een openbare instantie. Toewijzing van deze gronden betekent dat de begrenzing van de gronden is vastgelegd in dit inrichtingsplan. Hierdoor vormen deze gronden geen onderdeel van het ruilplan voor de herverkaveling. Zienswijzen die betrekking hebben op de toewijzing in eigendom, beheer en onderhoud kunnen dan ook alleen worden ingediend op het ontwerp-inrichtingsplan en niet op het ontwerp-ruilplan. Zie hoofdstuk 8 voor een toelichting op het ruilplan.

In het inrichtingsplan is vastgelegd welke instantie verantwoordelijk is voor het eigendom, beheer en onderhoud. Bij de realisatie van de verschillende maatregelen worden het eigendom, beheer en onderhoud gedetailleerd ingevuld en vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regeling toewijzing van gronden in eigendom, beheer en onderhoud.

7.2 Wegen en paden

De regelingen voor wegen en paden hebben betrekking op artikel 28 en 33, van de Wilg.

Wegen en paden waarvan de openbaarheid ongewijzigd blijft

Deze wegen en paden met bijbehorende kunstwerken zijn al openbaar en staan op de wegenlegger van de desbetreffende gemeente. Ze blijven als openbare weg gehandhaafd. Eigendom, beheer en onderhoud worden toegewezen aan de desbetreffende gemeente. Tot de wegen en paden worden medegeacht te behoren de bermsloten en de bermen alsmede de beplanting daarop.

Openbaar te maken wegen en paden

De openbaar te maken wegen en paden met bijbehorende kunstwerken worden toegewezen aan de desbetreffende gemeente. Het betreft de wegen en paden in het gebied die in de huidige situatie in particulier eigendom zijn en niet zijn opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger. Ze worden in dit inrichtingsplan openbaar gemaakt. Tot de wegen en paden worden medegeacht te behoren de bermsloten en de bermen, alsmede de beplanting daarop. In tabel 8 is aangegeven welke wegen en paden het betreft met de daarbij horende afmetingen. De wegnummers in de tabel corresponderen met de wegnummers op de plankaart.

	Algemene informatie		Afmetingen weg			T.b.v. gebruik	Openbaarheid door opname wegenlegger:
	wegnr.	lokatie	max. breedte profiel (m)	Lengte (m)	Oppervlakte (are)		
Gemeente Eersel	Standaardprofiel mits mogelijk						
	Huidig eigendom gemeente en (kennelijk) openbaar						
	1	Hemelrijkse straat	7,5	1500,0	112,5	weg	te handhaven
	2	verbinding Hemelrijkse Straat/ Mostheuvel	5,0	600,0	30,0	weg	te handhaven
			subtotaal:	2100,0	142,5		
	Bestaande profiel handhaven						
	Huidig eigendom particulier						
	3	nabij Dennenoord	5,0	365,0	18,3	weg	op te nemen
	4	nabij Bijsterveld	5,0	175,0	8,8	weg	op te nemen
	5	verbinding Zandstraat/Wintelre	3,5	670,0	23,5	weg	op te nemen
	6	ten zuiden van Wintelre	3,5	145,0	5,1	weg	op te nemen
	7	ten zuiden van Wintelre	3,5	175,0	6,1	weg	op te nemen
	8	verbinding Veneind/Wintelre	3,5	205,0	7,2	weg	op te nemen
	9	nabij Biemeren	3,5	530,0	18,6	weg	op te nemen
	10	nabij Roestenberg	3,5	290,0	10,2	weg	op te nemen
	11	nabij Roestenberg	3,5	180,0	6,3	weg	op te nemen
			subtotaal:	2735,0	103,8		
	Huidig eigendom particulier en (kennelijk) openbaar						
	12	nabij Mostheuvel	9,0	110,0	9,9	weg	te handhaven
	13	verbinding Hemelrijkse Straat/ Mostheuvel	9,0	125,0	11,3	weg	op te nemen
	14	nabij Heggeneind	3,5	105,0	3,7	weg	te handhaven
	15	nabij Bijsterveld	3,0	240,0	7,2	weg	op te nemen
	16	ten oosten van Wintelre	3,5	280,0	9,8	weg	op te nemen
	17	verbinding Veneind/Wintelre	4,5	470,0	21,2	weg	op te nemen
	18	verbinding Veneind/Wintelre	3,5	105,0	3,7	weg	op te nemen
	19	verbinding Veneind/Wintelre	3,5	655,0	22,9	weg	op te nemen
	20	nabij Biemeren	4,0	250,0	10,0	weg	te handhaven
	21	nabij Biemeren	3,5	630,0	22,1	weg	op te nemen
	22	nabij Biemeren	4,5	365,0	16,4	weg	op te nemen
	23	nabij Jansven	4,0	75,0	3,0	weg	te handhaven
			subtotaal:	3410,0	141,1		
	Standaardprofiel mits mogelijk:						
	Huidig eigendom particulier						
	24	zijweg Hemelrijkse Straat	5,0	355,0	17,8	weg	op te nemen
	26	verbinding Zandstraat/Bijsterveld	3,0	640,0	19,2	wandelpad	op te nemen
	28	nabij Veneind	5,0	170,0	8,5	weg	op te nemen
			subtotaal:	1165,0	45,5		
	totaal gemeente:			**9410,0**	**290,4**		
Gemeente Veldhoven	Bestaande profiel handhaven						
	Huidig eigendom particulier						
	29	nabij Halfmijl	6,0	555,0	33,3	weg	op te nemen
			subtotaal:	555,0	33,3		
	Huidig eigendom particulier en (kennelijk) openbaar						
	30	nabij Grote Vliet	5,0	380,0	19,0	weg	
	31	nabij Grote Vliet	3,5	130,0	4,6	weg	op te nemen
	32	nabij Halfmijl	4,5	195,0	8,8	weg	op te nemen
	33	nabij Halfmijl, met laanbeplanting	6,0	170,0	10,2	weg	op te nemen
	34	nabij Halfmijl	3,5	255,0	8,9	weg	op te nemen
			subtotaal:	1000,0	50,7		
	Standaardprofiel mits mogelijk:						
	Huidig eigendom particulier						
	35	nabij Kleine Vliet	4,0	300,0	12,0	weg	op te nemen
	36	nabij Grote Vliet	5,0	315,0	15,8	weg	op te nemen
	37	nabij Halfmijl	3,0	350,0	10,5	wandelpad	op te nemen
			subtotaal:	965,0	38,3		
	Huidig eigendom + status: particulier + (kennelijk)						
	openbaar						
		subtotaal:	0,0 0,0				
	Totaal gemeente:			**2520,0**	**122,8**		
Totaal Inrichtings-plan				**11930,0**	**413,2**		

Tabel 8:
Toewijzing van wegen en paden.

7.3 Waterlopen

De regelingen voor waterlopen hebben betrekking op artikel 28, van de Wilg, met uitzondering van de schouwpaden die via toedeling worden gerealiseerd.

Waterlopen waarvan het beheer en onderhoud ongewijzigd blijven

Dit zijn waterlopen waarvan het eigendom wordt toegewezen aan het waterschap. Tot de waterlopen behoren het doorstroomprofiel, van insteek tot insteek, de bodems en de taluds, alsmede de daarin aangebrachte kunstwerken, voor zover niet in wegen gelegen. Het waterschap is belast met het schoonhouden van het doorstroomprofiel van de kunstwerken welke in de openbare wegen zijn gelegen.

Waterlopen waarvan het beheer en onderhoud wijzigen

Deze waterlopen worden toegewezen aan het waterschap. Het betreft de waterlopen in het gebied die in de huidige situatie in particulier eigendom zijn en niet als zodanig zijn opgenomen in de Keur van het waterschap. Het eigendom, beheer en onderhoud wordt toegewezen aan het waterschap. Tot de waterlopen behoren de bodems en de taluds, alsmede de daarin aangebrachte kunstwerken, voor zover niet in wegen gelegen. Het waterschap wordt belast met het schoonhouden van het doorstroomprofiel van de kunstwerken welke in de openbare wegen zijn gelegen.

Schouwpaden

In het inrichtingsplan zijn ook schouwpaden opgenomen. Deze zijn geen onderdeel van de toewijzing, maar het voornemen is deze toe te delen aan het waterschap.

7.4 Ecologische verbindingszones

De regelingen voor de ecologische verbindingszones hebben betrekking op artikel 28, van de Wilg.

Natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt

De natte ecologische verbindingszone de Bruggenrijt wordt toegewezen aan het waterschap en de desbetreffende gemeente. De ecologische verbindingszone zal voor bepaalde trajecten in zijn totaliteit moeten worden gerealiseerd en voor andere trajecten door bestaande elementen aan te vullen. Per kilometer lengte van de Bruggenrijt wordt maximaal 2,5 hectare verbindingszone gerealiseerd. Hierbij wordt 1,5 hectare toegewezen aan de desbetreffende gemeente en 1 hectare toegewezen aan het waterschap. Het eigendom, beheer en onderhoud (EBO) is in principe volgens dezelfde verhouding verdeeld over deze instanties. Het beheer en onderhoud wordt in onderling overleg met de instanties praktisch ingevuld.

Droge ecologische verbindingszones

Dit betreft de nieuw aan te leggen droge verbindingszones. Deze verbindingszones worden toegewezen aan de desbetreffende gemeente en de Staat (het ministerie van Defensie).

7.5 De landschappelijke en cultuurhistorische elementen

Te behouden landschappelijke en cultuurhistorische elementen

In het gebied liggen landschapselementen als restant van de cultuurhistorische kampenstructuur. Ten behoud van de elementen worden deze aan de desbetreffende gemeente toegewezen. De breedte van de strook waar deze elementen op staan is ongeveer 5 meter. De totale lengte is circa 8,3 kilometer.

Te versterken landschappelijke en cultuurhistorische elementen

In het gebied liggen landschapselementen als restant van de cultuurhistorische kampenstructuur. Deze elementen worden versterkt en toegewezen aan de desbetreffende gemeente. De breedte van de strook waar deze elementen op staan is ongeveer 5 meter. De totale lengte is circa 6,0 kilometer.

Tot droge ecologische verbindingszone op te waarderen landschappelijke en cultuurhistorische elementen

Dit betreft landschapselementen als restant van de cultuurhistorische kampenstructuur. Deze landschapselementen worden opgewaardeerd, zodat deze ook kunnen dienen als een droge verbindingszone. Vervolgens worden ze toegewezen aan de Staat (het ministerie van Defensie). De breedte van de strook waar deze elementen op staan is ongeveer 15 meter. De totale lengte is circa 4,3 kilometer.

7.6 Overzicht voornemens tot toewijzing

Op de bijgevoegde plankaart zijn de maatregelen die worden toegewezen, aangegeven. De voornemens over toewijzing zijn per instantie in tabel 9 samengevat. De genoemde oppervlakten hebben betrekking op gronden, die door toepassing van de korting worden toegewezen aan de desbetreffende instanties.

Tabel 9: De voornemens voor toewijzing per instantie.

1. gemeente Eersel			
De volgende maatregelen worden toegewezen:			
• te verbeteren/aan te leggen wegen en paden	ca.	9,5	km (± 3 ha)
• te realiseren natte verbindingszone Bruggenrijt	ca.	0,6	ha
• te realiseren droge verbindingszone tussen de Buikheide en de Oostelbeerse Heide	ca.	3,4	ha
• te realiseren faunapassages in de Oostelbeerse Dijk, Rouwven en Grote Vliet		5	stuks
• te versterken kampenstructuur	ca.	5	km (± 2,5 ha)
• te behouden kampenstructuur	ca.	8	km (± 4 ha)
De volgende maatregel wordt toegedeeld:			
• te realiseren laanbeplanting langs de weg Mostheuvel/Oirschotse Dijk	ca.	1	km
2. gemeente Veldhoven			
De volgende maatregelen worden toegewezen:			
• te verbeteren/ aan te leggen wegen en paden	ca.	2,5	km (± 1,3 ha)
(weg 33 inclusief laanbeplanting)	(ca.	170	m)
• te realiseren natte verbindingszone Bruggenrijt	ca.	3,1	ha
• te realiseren verbinding tussen de Bruggenrijt en het Luizeven	ca.	0,5	ha
• te realiseren verbinding tussen de Buikheide en de Molenvelden	ca.	0,6	ha
• te realiseren faunapassages in de Groote Aard, Oude Kerkstraat en Scherpenering		3	stuks
• te versterken kampenstructuur	ca.	1	km (±0,5 ha)
• te behouden kampenstructuur	ca.	0,4	km (±0,2 ha)
Er worden geen maatregelen toegedeeld			
3. Waterschap De Dommel			
• te realiseren natte verbindingszone Bruggenrijt	ca.	2,5	ha
(inclusief te verbeteren waterloop)	(ca.	5,8	km)
• te verbeteren overige waterlopen	ca.	6,6	km (± 2 ha)
De volgende maatregel wordt toegedeeld:			
• te realiseren schouwpaden langs waterlopen	ca.	8,6	km (± 3,4 ha)
4. Staat (ministerie van Defensie)			
De volgende maatregelen worden toegewezen:			
• te realiseren droge verbinding tussen de Buikheide en de Oostelbeerse Heide	ca.	1,8	ha
• te realiseren droge verbinding tussen de Buikheide en de Straatse Heide	ca.	2,5	ha
• te realiseren verbinding tussen de Bruggenrijt en de Buikheide	ca.	11,2	ha
• te realiseren verbinding bij 't Koepeltje	ca.	1,4	ha
• te realiseren droge verbinding door de kampenstructuur op te waarderen	ca.	4,3	km (± 6,5 ha)
Er worden geen maatregelen toegedeeld			

8 De wettelijke herverkaveling[2]

8.1 Ineiding

De wettelijke herverkaveling en het bijbehorende inrichtingsplan Wintelre-Oerle zijn gebaseerd op de Wilg. In het plangebied Wintelre-Oerle is een herverkavelingsblok van circa 1.450 hectare aangewezen (zie plankaart).
De toedeling van nieuwe kavels verloopt via een aantal wettelijk vastgelegde stappen:

- opdracht tot wettelijke herverkaveling;
- inrichtingsplan met maatregelen;
- vaststellen ruilplan;
- uitvoeren kavelaanvaardingswerken;
- lijst der geldelijke regelingen.

De rechten van grondeigenaren en pachters zijn via deze stappen geborgd.

8.2 Delegatie uitvoering

Gedeputeerde Staten zijn op grond van artikel 36, van de Wilg belast met de uitvoering van het inrichtingsplan en dus ook met de herverkaveling. Zij kunnen de uitvoering hiervan, op grond van artikel 81, eerste lid, van de Provinciewet, overdragen aan de bestuurscommissie Wintelre-Oerle.

8.3 Inrichtingsplan: uitvoeren van werken

Vanaf het moment van de bekendmaking van het inrichtingsplan kunnen Gedeputeerde Staten de uitvoering van werken ter hand nemen. Anders gezegd: zodra het inrichtingsplan door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, kan worden gestart met de realisatie van de in dit plan genoemde maatregelen. Op grond van artikel 41, van de Wilg moeten eigenaren en gebruikers dulden dat dergelijke werken worden uitgevoerd en dat hun terreinen en gebouwen daartoe worden betreden. Gedeputeerde Staten hebben de bevoegdheid de werken te laten uitvoeren door de toekomstig eigenaar en beheerder ervan.
Bij de meeste werken is de beschikking over de gronden noodzakelijk. Op grond van artikel 45, van de Wilg wordt de mogelijkheid geboden om dit door het tijdelijk in gebruik geven van gronden te regelen.
In de regel worden infrastructurele werken uitgevoerd vóór het vaststellen van het ruilplan. Een gedeelte van de werken wordt echter uitgevoerd, nadat de betrokken gronden zijn overgegaan naar de nieuwe eigenaar. Dit geldt met name voor de aanleg van landschapselementen en de inrichting van nieuwe natuurgebieden. Ook hiervoor kunnen Gedeputeerde Staten, op grond van artikel 38, van de Wilg, bepalen dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door de toekomstige eigenaar en beheerder.

8.4 Opstellen ruilplan

In Wintelre-Oerle gaan gronden van eigenaar verwisselen. Aan de hand van een aantal in de Wilg vastgelegde stappen, wordt hiervoor een ruilplan opgesteld. Het ruilplan bestaat op grond van artikel 48, van de Wilg uit een lijst van rechthebbenden en een plan van toedeling.

De nieuwe kavels moeten zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn met de oude, ingebrachte kavels. Soms zijn er werken nodig als het verbeteren van de afwatering of het egaliseren van een kavel om de nieuwe kavels op het juiste landbouwkundig niveau te brengen. Deze zogenoemde kavelaanvaardingswerken worden in het algemeen uitgevoerd in het jaar van de vaststelling van het ruilplan en de daarmee samenhangende kavelovergang.

8.4.1 Lijst van rechthebbenden

De eerste stap voor het opstellen van het ruilplan is het bepalen wie er recht hebben op toedeling van grond. Daarvoor wordt een lijst van rechthebbenden opgesteld. Deze lijst bevat de namen van alle rechthebbenden en de aard en omvang van ieders recht. De vaststelling van ieders recht gebeurt op basis van de kadastrale gegevens. Naast het eigendom valt hier ook het recht van overpad onder. De geregistreerde pachtverhoudingen blijven op grond van artikel 53, van de Wilg gehandhaafd.

8.4.2 Pachtregistratie

Omdat er geen landelijke registratie van de pacht bestaat, worden de pachters in de gelegenheid gesteld hun pachtcontracten te laten registreren

[2] voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van Interprovinciaal Overleg/provincies, Dienst Landelijk Gebied en Kadaster (2008)

bij Gedeputeerde Staten. Alleen deze pachtcontracten worden, op grond van artikel 65, van de Wilg, meegenomen bij het opstellen van het plan van toedeling.

8.4.3 Het ruilproces

Op grond van artikel 52, van de Wilg, geldt als basis voor het ruilen, dat iedere rechthebbende recht heeft op een oppervlakte in toedeling van gelijke aard, hoedanigheid en gebruiksbestemming als door hem is ingebracht. Iedere eigenaar heeft aanspraak op een oppervlakte in kavels die gelijk is aan de oppervlakte van de door hem ingebrachte kavels, verminderd met het kortingspercentage van 3,3%.
Voorafgaand aan het ruilproces laten Gedeputeerde Staten 'ruilklassen' opstellen. Uitruilbare gronden worden geclassificeerd in categorieën van gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming. Gronden die tot dezelfde ruilklasse behoren, hebben een vergelijkbare bodemgeschiktheid per gebruiksbestemming.

Behalve gelijke aard, hoedanigheid en gebruiksbestemming gelden nog andere uitgangspunten voor het opstellen van het plan van toedeling. Deze worden ontleend aan het inrichtingsplan en het Besluit herverkaveling. Het Besluit herverkaveling berust op artikel 63, van de Wilg.

Bij de toedeling van gronden met een andere hoedanigheid of gebruiksbestemming dan door de desbetreffende eigenaar is ingebracht, kunnen Gedeputeerde Staten die eigenaar compenseren. Dit kan in de vorm van een oppervlaktecorrectie dan wel door een compensatie in geld.
De geldelijke compensatie vindt plaats op basis van de verkeerswaarde van de landbouwgronden in het herverkavelingsblok Wintelre-Oerle. Deze agrarische verkeerswaarde wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld kort voordat het ontwerp-ruilplan ter inzage wordt gelegd.

Ten aanzien van de gronden gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied zullen in de door Gedeputeerde Staten vast te stellen uitgangspunten voor de herverkaveling, specifieke bepalingen over de toedeling worden opgenomen.

8.4.4 Wenszitting

De belanghebbenden worden door Gedeputeerde Staten in de gelegenheid gesteld hun wensen voor toedeling naar voren te brengen tijdens een wenszitting. Ten tijde van de wenszitting zijn de uitgangspunten voor de toedeling en de kaart met ruilklassen in beginsel beschikbaar.

8.4.5 Plan van toedeling

Alle uitgebrachte wensen van belanghebbenden worden vastgelegd in het wensenregister. Aan de hand van het wensenregister, de geformuleerde uitgangspunten voor de toedeling en de vastgestelde ruilklassen wordt het plan van toedeling opgesteld.
Ten behoeve van het afronden van het opmaken van het plan van toedeling wordt een peildatum vastgesteld.
Het plan van toedeling is gebaseerd op de rechtstoestand, de eigendomsverhoudingen, per peildatum. De peildatum wordt vastgelegd op ongeveer een half jaar vóór de afronding van het ontwerp-plan van toedeling.

Het plan van toedeling bevat de volgende onderdelen:

a. nieuwe kavelindeling;
b. toedeling van te handhaven, op te heffen en nieuw te vestigen rechten;
c. begrenzing van de eigendom van de openbare wegen, waterlopen met de daarbij behorende kunstwerken en van de overige voorzieningen van algemeen belang;
d. te handhaven, op te heffen en te vestigen pachtverhoudingen;
e. bepalingen inzake de ingebruikneming van de kavels.

8.5 Vaststellen ruilplan

Op basis van het ontwerp-plan van toedeling en de lijst van rechthebbenden stellen Gedeputeerde Staten op grond van artikel 3:11, van de Awb het ontwerp-ruilplan vast en leggen dat ter inzage. De periode van ter inzage legging bedraagt op grond van artikel 3:11, vierde lid, juncto artikel 3:16, eerste lid, van de Awb 6 weken. Gedurende deze periode kunnen over het ruilplan door belanghebbenden, op grond van artikel 3:15, van

de Awb schriftelijk danwel mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. Vervolgens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens één of meerdere hoorzittingen.
Met inachtneming van de ingediende zienswijzen gaan Gedeputeerde Staten over tot de vaststelling van het ruilplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van het ruilplan door Gedeputeerde Staten kunnen, op grond van 6:7, van de Awb, belanghebbenden binnen 6 weken beroep aantekenen bij de civiele kamer van de rechtbank door indiening van een verzoekschrift. Tegen de beslissing van de rechtbank is, op grond van artikel 69, van de Wilg, geen hoger beroep mogelijk.

8.6 Passeren ruilakte en uitvoeren van kavelaanvaardingswerken

Na het onherroepelijk worden van het ruilplan wordt de ruilakte opgemaakt door een notaris. In de ruilakte staat, naast de toedeling, ook de toewijzing van het eigendom voor voorzieningen van openbaar nut.
Uiterlijk rond het tijdstip van het passeren van de ruilakte geven Gedeputeerde Staten opdracht aan de bestuurscommissie Wintelre-Oerle om de nieuwe kavelgrenzen op basis van het onherroepelijk geworden ruilplan in het terrein uit te zetten en de kavelaanvaardingswerken uit te voeren.

8.7 Opstellen lijst der geldelijke regelingen

Voor zowel de financiële compensaties als de verrekening van kosten van de herverkaveling wordt een 'lijst der geldelijke regelingen' opgesteld. Gedeputeerde Staten geven op grond van artikel 68, van de Wilg de opdracht aan door hen aangewezen schatters om een schatting uit te voeren. De schatters bepalen de waardeverandering van de onroerende zaken als gevolg van de herverkaveling. Deze veranderingen kunnen een gevolg zijn van wijzigingen in grootte en vorm van kavels en percelen, afstand tot bedrijfsgebouwen, ontsluiting, waterbeheersing of andere zaken. Verder worden de verrekenposten bepaald die van belang zijn voor de overgang van onroerende zaken van de oude naar de nieuwe eigenaar. Elke eigenaar wordt belast naar rato van het nut dat hij heeft gehad van de herverkaveling.
De lijst der geldelijke regelingen bevat de uitkomsten van de waardeveranderingen van de onroerende goederen als gevolg van het ruilplan. In de lijst worden ook alle kosten en vergoedingen opgenomen, zoals schadevergoedingen en verrekening van de korting en onder- en overbedeling.

8.8 Vaststellen lijst der geldelijke regelingen

De ontwerp-lijst der geldelijke regelingen wordt op grond van artikel 3:11, van de Awb door Gedeputeerde Staten bekendgemaakt en ter inzage gelegd. De periode van ter inzage legging bedraagt op grond van artikel 3:11, vierde lid, juncto artikel 3:16, eerste lid, van de Awb 6 weken. Gedurende deze periode kunnen over de lijst der geldelijke regeling door belanghebbenden, op grond van artikel 3:15, van de Awb schriftelijk danwel mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. Vervolgens worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens één of meerdere hoorzittingen.
Met inachtneming van de ingediende zienswijzen gaan Gedeputeerde Staten over tot de vaststelling van het ruilplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van de lijst der geldelijke regelingen door Gedeputeerde Staten kunnen, op grond van 6:7, van de Awb, belanghebbenden binnen 6 weken beroep aantekenen bij de civiele kamer van de rechtbank door indiening van een verzoekschrift. Tegen de beslissing van de rechtbank is, op grond van artikel 69, van de Wilg, geen hoger beroep mogelijk.

Zodra de lijst der geldelijke regelingen is vastgesteld worden op grond van artikel 90, van de Wilg de kosten van de landinrichting, voor zover niet door anderen gefinancierd, in rekening gebracht bij de rechthebbenden. De over de eigenaren omgeslagen kosten worden op grond van artikel 91, van de Wilg door middel van een aanslag door de Belastingdienst geheven en ingevorderd.

Figuur 20:
Informatiebord
bij Zandoerle.



9 Financiering

9.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant baseert zich voor de financiering van de herverkaveling op haar provinciaal Meerjarenprogramma Landelijk Gebied 2007-2013 (pMJP). In het pMJP (Provincie Noord-Brabant, 2007) staan doelen en prestaties gericht op de versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied en tevens de financiering hiervoor, zowel van nationale als Europese bronnen. De doelstellingen van de herverkaveling Wintelre-Oerle zijn vertaald naar de doelstellingen uit het pMJP. Hieruit vloeit de begroting van dit inrichtingsplan, zie tabel 10. De begroting bevat, naast de kostenraming, een verdeling van de kosten over de verschillende partijen en instanties: de gezamenlijke belanghebbenden, de gemeenten Eersel en Veldhoven, het Waterschap De Dommel en het ministerie van Defensie.

9.2 Kostenraming

De kostenraming bevat grondkosten, inrichtingskosten om de maatregelen te realiseren en de proceskosten van het gehele project.
De grondkosten worden geraamd op basis van de gemiddelde agrarische verkeerswaarde per peildatum en worden na het definitief worden van de lijst der geldelijke regelingen verrekend tegen de dan geldende agrarische verkeerswaarde.
Het Bureau Beheer Landbouwgronden stelt zowel de agrarische waarde per peildatum als de uiteindelijke waarde vast.

De Dienst landelijk gebied heeft inrichtingskosten per doelstelling geraamd en vervolgens een kostenpost per maatregel van dit inrichtingsplan bepaald.
De proceskosten zijn onderverdeeld in de proceskosten van de bestuurscommissie en de kosten voor de procedure van de herverkaveling. Deze kosten zijn geraamd door de Dienst landelijk gebied en het Kadaster.

9.3 Financiering

Het pMJP is de basis voor de financiering van deze herverkaveling. Hierbij is ervan uitgegaan dat de nationale en Europese financieringsbronnen voor 100% benut kunnen worden. De resterende kosten zijn verdeeld over de verschillende instanties zoals aangegeven in het pMJP. Doelstellingen die niet in het pMJP zijn genoemd, maar wel worden gerealiseerd, komen voor 100% ten laste van de betreffende instantie, zie tabel 10.
Door in te stemmen met het inrichtingsplan verklaren de desbetreffende instanties niet alleen dat zij akkoord gaan met het inrichtingsplan, maar geven zij ook een bestuurlijke toezegging af voor de financiering conform de verdeling in tabel 10. Gedeputeerde Staten garanderen de financiering met de vaststelling van het inrichtingsplan.

Ook de gezamenlijke belanghebbenden dragen bij aan de financiering (zie paragraaf 8.7 en paragraaf 8.8). In de lijst der geldelijke regeling worden de verschillende posten voor de gezamenlijke belanghebbenden met elkaar verrekend met de eindafrekening als resultaat. Deze eindafrekening wordt geïnd door de belastingdienst.

9.4 Het beschikbaar komen van de financiële middelen

Het grootste deel van de financiering verloopt via de provinciale geldstroom van de provincie Noord-Brabant die naast de provinciale middelen, het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), bestaat uit nationale en Europese financieringsbronnen.
De bestuurscommissie Wintelre-Oerle verzoekt provincie om geld uit het ILG-budget ter beschikking te stellen en vraagt zelf de subsidies aan bij de nationale en Europese financiële bronnen. Dit geschiedt in 2 à 3 fasen.

Ook zal de bestuurscommissie financieringsaanvragen indienen bij de overige instanties, de gemeenten Eersel en Veldhoven, het Waterschap De Dommel en het ministerie van Defensie, wanneer kan worden gestart met de realisatie van een maatregel. De uitvoering begint pas daadwerkelijk als de financiën beschikbaar zijn. Wanneer blijkt dat de financiële dekking niet op tijd rond komt, zoekt de bestuurscommissie met de instanties naar een oplossing.
De bestuurscommissie delegeert deze taken naar de Dienst landelijk gebied. De Dienst landelijk gebied fungeert als kasbeheerder van het inrichtingsplan en sluit overeenkomsten tussen de betreffende instantie en de Dienst landelijk gebied af.

De grondkosten worden verrekend tussen de verschillende instanties. De verrekening vindt plaats door middel van geld of door middel van het inbrengen van hectares grond.

De financiële bijdrage van de gezamenlijke belanghebbenden wordt verrekend in de lijst der geldelijke regelingen. Dit betekent dat deze financiën niet beschikbaar zijn op het moment dat de maatregelen worden gerealiseerd en proceskosten worden gemaakt. Daarom worden deze financiën door de provincie voorgefinancierd.

Tabel 10: Raming van de kosten voor de uitvoering van het inrichtingsplan.

THEMA	KOSTEN TOTAAL
Operationeel doel	
Prestatie	
NATUUR	
Realisatie EVZ nat	
Grondverwerving t.b.v. natte EVZ Bruggenrijt, aandeel EBO waterschap	€ 124.000
Inrichting t.b.v. natte EVZ Bruggenrijt, aandeel EBO waterschap	€ 167.272
Grondverwerving t.b.v. natte EVZ Bruggenrijt, aandeel EBO gemeenten	€ 186.000
Inrichting t.b.v. natte EVZ Bruggenrijt, aandeel EBO gemeenten	€ 250.908
Realisatie EVZ droog	
Grondverwerving t.b.v. de droge EVZ Oostelbeerse heide/Buikheide en Buikheide/Molenvelden	€ 242.500
Inrichting t.b.v. de droge EVZ Oostelbeerse heide/Buikheide en Buikheide/Molenvelden	€ 96.497
Natuurcompensatie	
Grondverwerving natuurcompensatie COT Oirschot	€ 1.166.250
Inrichting natuurcompensatie COT Oirschot	€ 354.934
Faunapassages	
Aanleg faunapassages	€ 260.857
WATER	
Grondverwerving t.b.v. te verbeteren waterlopen	€ 99.375
Inrichting t.b.v. te verbeteren waterlopen	€ 11.064
Grondverwerving t.b.v. schouwpaden	€ 271.375
Inrichting t.b.v. schouwpaden	€ 121.729
LANDBOUW	
Grondgebonden landbouw - inrichtingswerken (ha)	€ 705.791
De herverkaveling, onderdeel Ruilplan (1450 ha.)	€ 1.456.592
De herverkaveling, onderdeel Lijst Geldelijke Regeling (1450 ha.)	€ 507.980
RECREATIE	
Regionale routestructuren	
Inrichting t.b.v. recreatieve landelijke wandelroute netwerken	€ 50.853
LANDSCHAP en CULTUURHISTORIE	
Versterken landschappelijke structuur	
Inrichting t.b.v. te versterken laanstructuren	€ 10.141
Grondverwerving t.b.v. te behouden en versterken kampenstructuren	€ 355.000
Inrichting t.b.v. te behouden en versterken kampenstructuren	€ 58.054
Herstellen cultuurhistorische waarden	
Grondverwerving t.b.v. het veiligstellen van zandpaden	€ 54.250
Inrichting t.b.v. het veiligstellen van zandpaden	€ 102.826
Totaal per partij:	
Totaal project:	**€ 6.654.248**

	Bijdrage via Prov		Bijdrage WSD		Bijdrage Veldhoven		Bijdrage Eersel		Bijdrage ministerie van Defensie		Bijdrage belanghebbenden	
	%		%		%		%		%		%	
	50,0%	€ 62.000	50,0%	€ 62.000								
	50,0%	€ 83.636	50,0%	€ 83.636								
	100,0%	€ 186.000										
	100,0%	€ 250.908										
	100,0%	€ 242.500										
	100,0%	€ 96.497										
									100,0%	€ 1.166.250		
									100,0%	€ 354.934		
	75,0%	€ 195.643			25,0%	€ 7.027	25,0%	€ 58.187				
			100,0%	€ 99.375								
			100,0%	€ 11.064								
			100,0%	€ 271.375								
			100,0%	€ 121.729								
	95,0%	€ 670.501									5,0%	€ 35.290
	95,0%	€ 1.383.762	0,25%	€ 3.641	0,25%	€ 3.641	0,25%	€ 3.641	0,25%	€ 3.641	4,0%	€ 58.264
	95,0%	€ 482.581	0,25%	€ 1.270	0,25%	€ 1.270	0,25%	€ 1.270	0,25%	€ 1.270	4,0%	€ 20.319
					100,0%	€ 25.426	100,0%	€ 25.426				
	50,0%	€ 5.071			50,0%	€ 1,395	50,0%	€ 3.676				
					100,0%	€ 35.000	100,0%	€ 320.000				
	50,0%	€ 29.027			50,0%	€ 5.415	50,0%	€ 23.612				
											100,0%	€ 54.250
					100,0%	€ 16.169	100,0%	€ 86.657				
		€ 3.688.126		**€ 654.091**		**€ 95.343**		**€ 522.469**		**€ 1.526.096**		**€ 168.122**
												€ 6.654.248

Figuur 21:
't Koepeltje.



10 Aanvullende informatie

10.1 Relatie met bestemmingsplan buitengebied

Om een goede afstemming te krijgen tussen het inrichtingsplan en het gemeentelijk planologisch beleid, is tijdens het opstellen van dit inrichtingsplan overleg gevoerd tussen de bestuurscommissie en de gemeenten Eersel en Veldhoven. In de periode 2008-2009 wordt het inrichtingsplan Wintelre-Oerle opgenomen in de herziene bestemmingsplannen buitengebied. De gemeenten maken daarbij gebruik van hun wijzigingsbevoegheden.

10.2 Vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

De voor het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen worden door de bestuurscommissie aangevraagd bij de gemeenten Eersel en Veldhoven, het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. De betreffende aanvraag wordt ingediend op het moment dat een maatregel kan worden gerealiseerd.

10.3 Communicatie

10.3.1 Gevoerd overleg bij opstellen inrichtingsplan

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gevoerd met de ZLTO afdeling Wintelre-Oerle, de gemeenten Eersel en Veldhoven, het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is het inrichtingsplan ter advisering voorgelegd aan de reconstructiecommissies Kempenland en Boven-Dommel.
De streek is tijdens het opstellen van het inrichtingsplan door nieuwsbrieven en persberichten in de lokale media geïnformeerd over de voortgang.

10.3.2 Overleg tijdens uitvoering

De uitvoering van het inrichtingsplan neemt volgens de huidige planning circa 7 jaar in beslag. Gezien deze lange periode is het nodig goede communicatie te onderhouden met de streek en de verschillende instanties die op enige wijze betrokken zijn bij het inrichtingsplan.
Hiervoor heeft de bestuurscommissie een communicatieplan op laten stellen door een communicatiebureau. Dit communicatieplan geeft inzicht in de communicatiemomenten in relatie tot de verschillende communicatiemiddelen en de doelgroepen die de bestuurscommissie wil bereiken.

Literatuurlijst

Bosman, W., (2005), 'Inrichtingsvisie voor het leefgebied van de knoflookpad in Toterfout', Stichting Ravon, rapport 2005-18, Nijmegen.

Interprovinciaal Overleg/provincies, Dienst Landelijk Gebied en Kadaster (2008), 'Verkavelen met de Wilg', Utrecht.

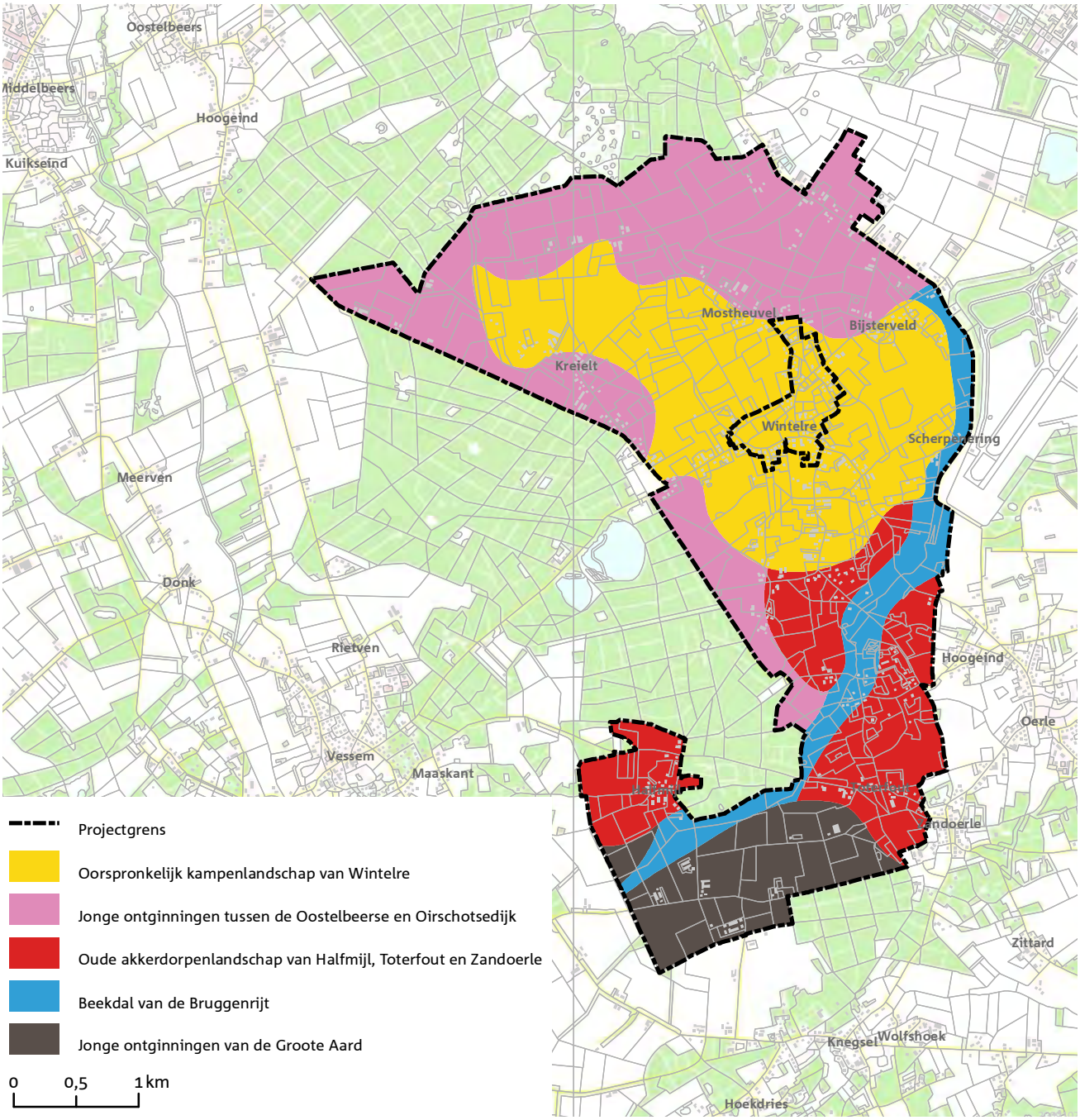
Leenders, K.A.H.W., (2005), 'Cultuurhistorisch onderzoek voor het landinrichtingsgebied Wintelre-Oerle (prov. Noord-Brabant)', Den Haag.

Provincie Noord-Brabant, (2005), 'Reconstructieplan/Milieueffectrapport Beerze Reusel, deel A en B', 's-Hertogenbosch.

Provincie Noord-Brabant, (2005), 'Reconstructieplan/Milieueffectrapport Boven-Dommel, deel A en B', 's-Hertogenbosch.

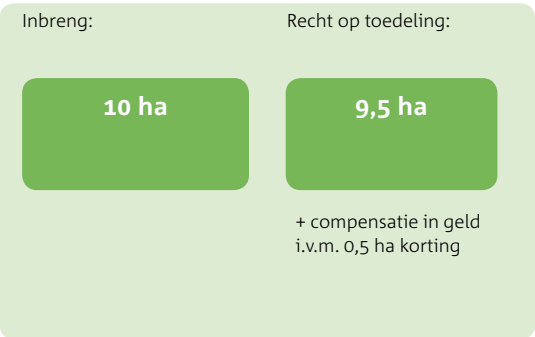
Provincie Noord-Brabant, (2007), provinciaal Meerjaren Programma 2007-2013, 's-Hertogenbosch.

Bijlage I Deelgebieden Wintelre-Oerle



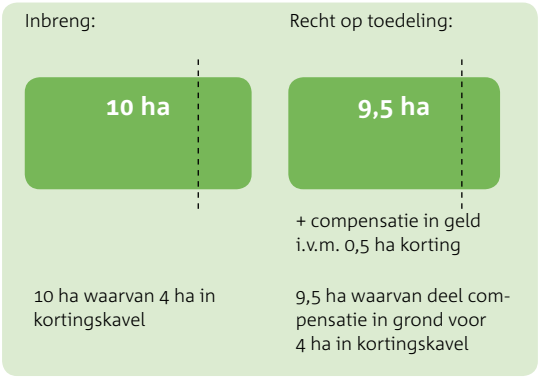
Bijlage II Voorbeelden korting

Hieronder wordt de toepassing van de korting uitgelegd. Als voorbeeld wordt een kortingspercentage van 5% gebruikt. Een kortingspercentage van 5% betekent dat **iedere eigenaar** in het blok conform artikel 56, tweede lid, van de Wilg, aanspraak heeft op een oppervlakte in kavels die gelijk is aan de oppervlakte van de door hem ingebrachte kavels, verminderd met het percentage waarmee de totale oppervlakte van alle in het blok opgenomen gronden wordt gekort, dus maximaal verminderd met 5%. Deze generieke korting wordt in geld verrekend conform artikel 61, van de Wilg op basis van de door Gedeputeerde Staten, op grond van artikel 62, van de Wilg, vast te stellen agrarische verkeerswaarde. Dat wil zeggen dat **alle eigenaren** op basis van 5% korting financieel worden gecompenseerd. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Artikel 56, van de Wilg bepaalt ook dat van deze regel kan worden afgeweken wanneer dit de totstandkoming van een behoorlijke herverkaveling in de weg staat. In dat geval mag dat er niet toe leiden dat de toedeling van de oppervlakte van een eigenaar meer dan vijf procent kleiner is dan de oppervlakte van de ingebrachte kavels. Dat wil zeggen dat onderbedeling van maximaal 5%, inclusief korting, en overbedeling van maximaal 5%, exclusief korting, mogelijk is. Een grondeigenaar heeft bij onderbedeling dus altijd recht op 95% van de oppervlakte van de ingebrachte gronden. Dit is wettelijk verankerd in artikel 56, vierde lid, van de Wilg. Een lager percentage dan 95% is op grond van artikel 56, vierde lid, van de Wilg alleen toegestaan, indien de grondeigenaar daarmee instemt. Het streven is om alle eigenaren zo veel mogelijk in grond te compenseren voor de korting. Dit wordt overbedeling genoemd. Het bovenstaande is de algemene regel die geldt voor **alle grondeigenaren** in het blok.

Voor eigenaren wiens gronden daadwerkelijk in een kortingskavel liggen, zijn twee situaties denkbaar. Ten eerste: de desbetreffende eigenaar ligt in een kortingskavel voor wegen en waterlopen, inclusief bermen en schouwpaden. In dat geval heeft deze eigenaar in beginsel recht op compensatie in grond conform artikel 56, tweede lid, van de Wilg. Schematisch ziet dat er als volgt uit:

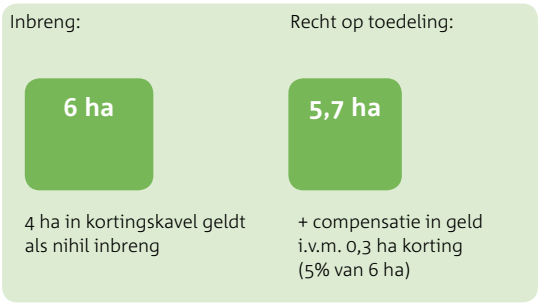


Let op: conform artikel 8 en 9 van het 'Besluit herverkaveling' zijn een aantal elementen in Wintelre-Oerle uitruilbaar tegen nihil inbreng. Dit zijn:

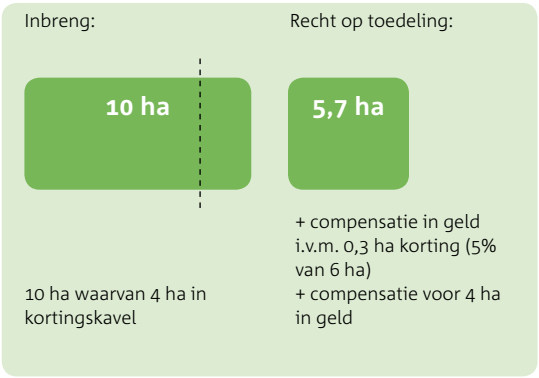
- bestaande toe te wijzen waterlopen met een nader te bepalen breedte;
- bestaande schouwpaden;
- bestaande openbare wegen en bermen.

Voor deze elementen ontvangt een eigenaar dus noch in grond, noch in geld compensatie.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Ten tweede: de desbetreffende eigenaar ligt in een kortingskavel voor natuur en landschap of overige doeleinden van openbaar nut. In dat geval kan deze eigenaar kiezen voor compensatie in grond of geld. Indien de eigenaar kiest voor compensatie in grond, ziet het plaatje er hetzelfde uit als wanneer gekort wordt voor wegen en waterlopen zoals in het bovenstaande rekenvoorbeeld. Indien de eigenaar kiest voor compensatie in geld dan wordt gecompenseerd op basis van de werkelijke waarde van de grond (onteigeningsbasis), conform artikel 58, van de Wilg. Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Colofon

Dit is een uitgave van Dienst Landelijk Gebied, april 2009

Dienst Landelijk Gebied regio Zuid
Professor Cobbenhagenlaan 125
Postbus 1180
5004 BD Tilburg
013-5950595
www.dienstlandelijkgebied.nl

Samenstelling C.M. van der Zwart

Fotografie/ illustraties Dienst Landelijk Gebied, Ine van Woensel

Vormgeving Dienst Landelijk Gebied

Opmaak H. van de Wouw

Druk Drukkerij Deko

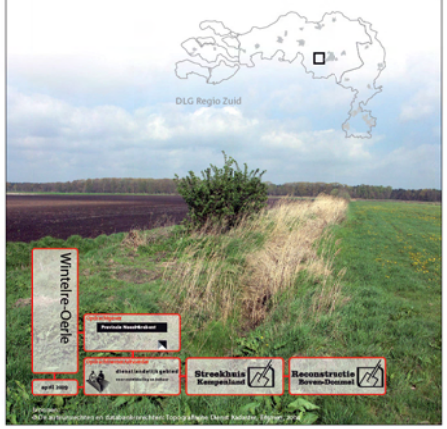
Inrichtingsplan

Bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg)

Wintelre-Oerle

Gemeenten Eersel en Veldhoven

schaal ± 1 : 15 000



Gemeente Oirschot

Gemeente Eersel

Gemeente Veldhoven

Wintelre

Koepeltje

Halfmijl

Toterfout

Zandoerle

Groote Aard

Rouwven

Heggeneind

Roestenberg

Veldeind

Biemeren

Kerkheide

Jansven

Posteische Weide

Hoogeloonse Dijk

Oostelbeerse Dijk

Vessemse Dijk

Verlengde Dijk

Klein Koerheir

Bijsterveld

Meerlaag

Kerkstraat

Legenda

Legenda	toe te wijzen aan:	toe te delen aan	verwerving van gronden via:
Algemeen			
grens projectgebied			
gemeentegrens			
Ontsluiting			
te verbeteren / aan te leggen weg met nummer	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1a en 1b WILG)
idem maar doodlopend met nummer	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1a en 1b WILG)
te verbeteren / aan te leggen wandelpad met nummer	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1a en 1b WILG)
als openbaar te maken weg			
Waterbeheersing			
te verbeteren waterloop	waterschap De Dommel		koting (Art. 56, lid 1a en 1b WILG)
aan te leggen schouwpad		BBL ten gunste van waterschap De Dommel	taakstelling
Natuur en ecologische verbindingszones			
te realiseren natte verbindingszone ruggerijt	gemeente Eersel / Veldhoven, waterschap De Dommel		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
te realiseren verbinding	de staat (defensie)		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
te realiseren verbinding	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
tot ecologische verbinding op te waarderen kampenstructuur	de staat (defensie)		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
te realiseren faunapassage	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
agrarisch Natuurbeheer			particulier initiatief
Landschapen cultuurhistorie			
te versterken kampesstructuur	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
te behouden kampesstructuur	gemeente Eersel / Veldhoven		koting (Art. 56, lid 1c WILG)
te realiseren laanbeplanting		gemeente Eersel	taakstelling
Recreatie			
route met recreatieve voorzieningen		gemeente Eersel / Veldhoven	
recreatieve rust / picknickplaats		gemeente Eersel / Veldhoven	
Herverkaveling			
geen herverkaveling			
log			

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl