

Gemeente Baarle Nassau

**Bestemmingsplan
Buitengebied 2008**

Bestemmingsplanregels

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juli 2009

Gemeente Baarle Nassau

**Bestemmingsplan
Buitengebied 2008**

Bestemmingsplanregels

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	17
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	18
BESTEMMINGEN	18
Artikel 3. Agrarisch	18
Artikel 4. Agrarisch, agrarisch bedrijf	27
Artikel 5. Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf	47
Artikel 6. Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf	57
Artikel 7. Agrarisch, paardenhouderij	65
Artikel 8. Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden	73
Artikel 9. Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden	82
Artikel 10. Bedrijf	90
Artikel 11. Groen, landschapselement	99
Artikel 12. Maatschappelijk	101
Artikel 13. Natuur- en bosgebied	108
Artikel 14. Recreatie	111
Artikel 15. Sport	124
Artikel 16. Verkeer	128
Artikel 17. Water, waterloop	131
Artikel 18. Wonen	133
Artikel 19. Overig, landgoed	146
DUBBELBESTEMMINGEN	152
Artikel 20 Waarde - Archeologie	152
Artikel 21. Waarde - Cultuurhistorie	155
Artikel 22. Leidingen	158
HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN	160
Artikel 23. Differentiaties en afstemmingsregels	160
HOOFDSTUK 4 ALGEMENE REGELS	167
Artikel 24. Verhouding tussen de bestemmingen	167
Artikel 25. Algemene bouwregels	168
Artikel 26. Belemmeringszones	170
Artikel 27. Algemene ontheffingsregels	171
Artikel 28. Algemene wijzigingsregels	172
Artikel 29. Nadere eisen	175
HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	177
Artikel 30. Overgangsrecht	177
Artikel 31. Slotregel	179

Bijlagen:

Bijlage 1: Tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik

Bijlage 2: Staat van bedrijven

Bijlage 3: Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**Artikel 1. Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder

- | | | |
|-----|----------------------------------|--|
| 1. | aanbouw | een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bestemmingsvlak gelegen hoofdgebouw, dat zowel door zijn afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daarvan niet losstaat; |
| 2. | aan huis gebonden beroep/bedrijf | een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied; waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; |
| 3. | aardkundige waarden | waarden die samenhangen met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen; |
| 4. | aardkundig waardevolle gebieden | gebieden waar de natuurlijke ontstaanswijze herkenbaar is doordat aardkundige verschijnselen er nog een gave vorm hebben en/of in onderlinge samenhang voorkomen; |
| 5. | abiotische waarden | geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (= niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke natuurwaarden; |
| 6. | afhankelijke woonruimte | een deel van een woning of al dan niet vrijstaand bijgebouw, geen bedrijfsgebouw zijnde, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is; |
| 7. | agrarisch bedrijf | een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij en manege. Wel wordt in dit plan als agrarisch bedrijf gezien, hertenhouderijen en geitenhouderijen; |
| 8. | agrarische houtteelt | het bedrijfsmatig voortbrengen van hout op agrarische gronden die hiervoor tijdelijk (maximaal 40 jaar) worden gebruikt, en waarvoor ontheffing van de meldings- en herplantplicht is verleend overeenkomstig artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals geldend op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerpplan; |
| 9. | agrarisch loonwerkbedrijf | een bedrijf dat uitsluitend of overwegend werkzaamheden voor agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie verricht met behulp van landbouwwerktuigen of –machines; |
| 10. | agrarisch-technisch hulpbedrijf | een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, uitgezonderd mestbewerking. |

		Hieronder worden in ieder geval verstaan: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, agrarische loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven;
11.	agrarisch verwant bedrijf	een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinten;
12.	archeologische waarden	waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;
13.	archeologisch waardevol gebied	gebied met behoudenswaardige archeologische waarden;
14.	archeologisch onderzoeksgebied	gebied waar naar verwachting behoudenswaardige archeologische waarden voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;
15.	archeologisch advies	advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
16.	archeologisch onderzoek	inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
17.	archeologische opgraving	opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;
18.	archeologische begeleiding:	begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
19.	bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
20.	bebouwingsgrens	een op verbeelding 1 als zodanig aangegeven lijn, die door bebouwing niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze regels is toegestaan;
21.	bebouwingspercentage	een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
22.	bed and breakfast	recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning dat door de beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
23.	bedrijfsgebouw	een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfswoningen (inclusief daarbij

			behorende aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen);
24.	bedrijfsmatige recreatiecomplex	exploitatie	het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;
25.	beplantingsplan		een ontwerp voor afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op een bestemmingsvlak;
26.	bedrijfswoning		een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
27.	bestaande bebouwing		bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, of bebouwing die rechtens mag worden gebouwd op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
28.	bestaand gebruik		het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;
29.	bestemmingsgrens		de grens van een bestemmingsvlak;
30.	bestemmingsvlak		een op verbeelding 1 aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
31.	bewoning		het verblijf c.q. gebruik als woonruimte voor de huisvesting van een huishouden;
32.	boerderijsplitsing		het opdelen van een (woon)boerderij in niet meer dan 2 woningen of een in de regels aangegeven ander maximum aantal woningen;
33.	bosbouw		het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van) de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu, water en recreatie;
34.	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;
35.	bouwperceel		een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
36.	bouwvlak		een op verbeelding 1 aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
37.	bouwwerk		elke constructie, van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
38.	caravan		een kampeermiddel op wielen, dat bedoeld is voor een kort

		verblijf op een bepaalde locatie en dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen onder meer over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
39.	carport	een overkapping in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag en behorend bij een woning;
40.	continuïteit van een agrarisch bedrijf	het behoud van een agrarisch bedrijf, ook op langere termijn;
41.	cultuurhistorische waarden	waarden die samenhangen met de nalatenschap die de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, heeft achtergelaten in het huidige landschap; daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk, historisch-geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (m.n. van oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing;
42.	dagrecreatie	het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat;
43.	detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
44.	differentiatievlak	een op verbeelding 2a en 2b aangegeven vlak dat dient ter verbijsondering van een bestemming, en op de gronden waarvan een bijzondere regeling van toepassing is;
45.	duurzame locatie intensieve veehouderij	een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (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 volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
46.	ecologische verbindingszone (EVZ)	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;
47.	erfbeplanting	afschermende of maskerende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;
48.	extensief medegebruik	dagrecreatief extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën of boerengolf, die plaatsvinden in

- gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;
49. extensiveringsgebied intensieve veehouderij gebied met het primaat natuur of overig, waar uitbreiding (waaronder moet worden verstaan vergroting van het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf'), hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is; de betreffende gebieden zijn op verbeelding 3 aangegeven;
50. gebouw bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met één of meerdere wanden omsloten ruimte vormt, een carport daaronder niet begrepen;
51. gekoppeld bestemmingsvlak een gekoppeld bestemmingsvlak bestaat uit meerdere – onderling niet aaneengesloten- percelen die door de aanduiding 'gekoppeld bestemmingsvlak' tezamen worden aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;
52. gestapelde woningen twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen;
53. glastuinbouwbedrijf een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een bouwhoogte van 1,5 meter of meer;
54. grondgebonden agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven. Glasboomteeltbedrijven zijn in ieder geval geen grondgebonden agrarisch bedrijf. Veehouderijbedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden. Paarden-, geiten- en hertenhouderijen zijn veehouderijbedrijven. Paardenfokkerijen zijn ook grondgebonden agrarische bedrijven;
55. hervestiging van een agrarisch bedrijf het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bestemmingsvlak naar een ander agrarisch bestemmingsvlak waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt;
56. hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

57. horecabedrijf
- Onder horecabedrijf wordt onder andere verstaan:
- hotel: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht;
 - pension: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies voor langere tijd;
 - café/eetcafé: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, alsmede het verstrekken van etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken en in het geval van een eetcafé ook op het verstrekken van etenswaren;
 - restaurant: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken, waarbij het accent ligt op de verkoop van etenswaren;
- een en ander met uitzondering van discotheken, dancings en inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
58. intensieve veehouderij
- een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderij wordt tevens een nertsenhouderij gerekend;
59. intensief dag-recreatief medegebruik
- alle vormen van dagrecreatie, die geen extensief dagrecreatief medegebruik zijn en die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;
60. kampeermiddel
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk 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;
61. kampeerterrein
- 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 verblijfsrecreatie;
62. kamphuis
- een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in groepsverband in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen;

63. kernrandzone een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie;
64. kleinschalig kamperen kamperen in de vorm van recreatief medegebruik bij een functionerend agrarisch bedrijf, met maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde in de periode van 10 maart tot en met 31 oktober;
65. kwetsbaar object
- a. woningen, woonschepen en woonwagens;
 - b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
 - d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
66. landschappelijke beplanting begroeiingselement in het agrarische gebied, overwegend bestaand uit opgaande beplanting zonder een hoofdfunctie bosbouw of agrarische houtteelt, zoals bosschages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen en solitaire bomen;
67. landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid een gebied dat bestaat uit één of meer begeleid natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussengelegen of omringende landbouwgronden. De betreffende gebieden zijn op verbeelding 2a weergegeven;
68. landschapselementen de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen alsmede onverharde wegen die van cultuur-historisch belang zijn;

69.	landschaps- of landschappelijke waarden	het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;
70.	logies	gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen;
71.	logiesruimte	een ruimte bestemd voor het verschaffen van logies per nacht;
72.	manege	een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport waaronder begrepen het lesgeven in paardrijden en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en de verkoop van paarden, het houden van wedstrijden of andere evenementen alsmede verenigingaccommodatie;
73.	mantelzorg	het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
74.	nachtverblijf	een (deel) van een gebouw waarin slaapgelegenheid wordt geboden en waarbij er sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van sanitair, kookgelegenheid en dergelijke;
75.	natuurelement	een begroeiings- en/of abiotisch element in het agrarische gebied, anders dan overwegend bestaand uit opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilranden, dat geen agrarische productiefunctie heeft;
76.	natuurkamperen	kamperen van beperkte omvang in een groter aaneengesloten bos- of natuurgebied, dat voldoet aan navolgende kenmerken: - het natuurkampeerterrein is gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 25 hectaren, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos of natuurgebied; - het al dan niet aaneengesloten natuurkampeerterrein is niet groter dan 1 hectare; - het natuurkampeerterrein heeft ten hoogste 40 plaatsen voor tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans; - de verblijfsduur per kampeermiddel is ten hoogste zes weken;
77.	natuur- of natuurwaarden	waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid / ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;

78. nevenactiviteiten het ontplooiën van activiteiten van een beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan de activiteiten worden toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;
79. Nge Nederlandse grootte eenheid, maat om de economische waarde van de verschillende typen agrarische bedrijven met elkaar te kunnen vergelijken;
80. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond behorende bij het bedrijf. Niet grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval:
- intensieve veehouderijen;
 - glastuinbouwbedrijven;
 - glasboomteeltbedrijven;
 - bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen;
81. nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf de projectie van een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf of het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf;
82. noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling;
83. omschakeling van een agrarisch bedrijf Het overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm. Hierbij worden de volgende bedrijfsvormen onderscheiden:
- grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - intensieve veehouderij;
 - glastuinbouwbedrijf;
 - een bedrijf dat zich bezig houdt met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw;
84. ondergeschikte functie een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

85. ondergeschikte horeca het ontplooiën van horeca-activiteiten van een beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan de horeca-activiteiten worden toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;
86. paalkamperen kamperen van zeer beperkte omvang in een groter aaneengesloten bos- of natuurgebied, dat voldoet aan navolgende kenmerken:
- het kampeerterreintje ligt in een open plek in het bos of aan de bosrand nabij lange afstand wandel- en fietsroutes;
 - het kampeerterreintje is niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer;
 - het kampeerterreintje biedt plaats aan maximaal drie trekkerstenten die binnen een straal van 10 meter binnen de paal moeten staan;
 - de enige voorziening is een waterpomp;
87. paardenfokkerij een grondgebonden agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij;
88. paardenhouderij bedrijven waar de nadruk ligt op het africhten van paarden dan wel het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenpensions). Een beperkte publieks- en verkeersaantrekkende werking kan bij deze bedrijven horen;
89. permanente bewoning bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
90. plan het 'bestemmingsplan buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau, bestaande uit de onderhavige regels en de bij het plan behorende verbeeldingen;
91. verbeeldingen – verbeelding 1 'Bestemmingen' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bladen 1 t/m 7, schaal 1:5.000 en renvooiblad), waarop de bestemmingen met bijbehorende aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- verbeelding 1a 'Dubbelbestemming' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is aangewezen;
- verbeelding 2a 'Natuurwaarden' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de gebieden binnen het plangebied met natuurwaarden als aanduidingen zijn weergegeven;
- verbeelding 2b 'Landschappelijke waarden' met bijbehorende verklaring (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000), waarop de gebieden binnen het plangebied met landschappelijke waarden als aanduidingen zijn weergegeven;

- 92. recreatiewoning

– verbeelding 3 “Integrale zonering intensieve veehouderij” (d.d. 03-07-2009, bestaande uit 1 blad, schaal 1:15.000) waarop de integrale zonering voor de intensieve veehouderij als aanduiding is weergegeven;

een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor:

 - verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft en dat, als onderdeel van een recreatiebedrijf of –tak, bestemd is voor de verhuur aan regelmatig wisselende personen of groepen voor zover niet zijnde een solitaire recreatiewoning;
 - verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft voor recreatieve bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie ;
- 93. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 94. solitaire recreatiewoning

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft en dat geen onderdeel uitmaakt van een recreatiecomplex waar bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt;
- 95. stacaravan

een kampeermiddel, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhanger van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;
- 96. teeltondersteunende voorzieningen

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

 - verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringen 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 onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).
- teeltondersteunende voorzieningen kunnen een permanent karakter hebben of een tijdelijk karakter. In het laatste geval zijn de voorzieningen < 6 maanden per jaar aanwezig.
- voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelt-hekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen, regenkapten en vraatnetten. Een specifiek voorbeeld van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn wandeltunnels.
97. ter zake deskundige commissie of instantie een commissie of instantie bestaande uit deskundigen die de gemeente adviseert over allerlei onderwerpen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zoals,
- de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor onder andere advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf, paardenhouderij, agrarisch-technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf;
 - de Gemeentelijke Monumentencommissie voor advies inzake de monumentale, (cultuur)historische en/of daarmee verband houdende architectonische waarden en beeldbepalende kwaliteiten;
 - de Adviescommissie Toerisme en Recreatie voor advies inzake de uitbreiding en nieuwvestiging van toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur-landschap;
 - de gemeentearcheologe van het Regioburo Breda voor advies inzake archeologische waarden.
98. trekkershut een recreatiewoning zonder sanitair;
99. tuincentrum detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden;
100. tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
101. verblijfsrecreatie het verblijf voor recreatieve doeleinden op een andere locatie dan waar men hoofdverblijf heeft, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en vrienden;
102. verbrede landbouw het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische

- bedrijfsvoering;
103. verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
104. verwevingsgebied intensieve veehouderij gebied, dat bedoeld is voor verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten; het plan geeft aan in welke gevallen aan deze voorwaarde kan worden voldaan; de betreffende gebieden zijn op verbeelding 3 aangegeven;
105. visueel-ruimtelijke waarden waarden van een gebied die samenhangen met het waarneembare deel van het aardoppervlak en de vorm van verschillen in schaal van het landschap en met name schaaluiters zoals enerzijds beslotenheid of een bosrandzone met kleinschaligheid en anderzijds openheid of een ontginningspatroon met grootschaligheid;
106. volwaardigheid van een 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 bedrijfseconomisch opzicht;
107. voorgevelrooilijn de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
- gelijk is aan de in de in het plan voorgeschreven afstand van gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
 - gelijk is aan de afstand van bestaande legaal opgerichte gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in het plan voorgeschreven afstand;
108. vrijstaand bijgebouw een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel door zijn afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daarvan losstaat;
109. Wet ruimtelijke ordening de wet van 1 juli 2008, Staatsblad 197, zoals deze luidt ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
110. woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
111. (woon)boerderij één gebouw dat bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten;
112. woonunit Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, , geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

113. zelfstandige wooneenheid Een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- | | | |
|----|---|--|
| a. | de inhoud van een bouwwerk: | tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; |
| b. | de oppervlakte van een bouwwerk: | tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; |
| c. | de goothoogte van een bouwwerk: | vanaf het peil tot aan de bovenkant van de hoogst gelegen goot, dan wel voor zover die hoger ligt, de hoogstgelegen druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; |
| d. | de bouwhoogte van een 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; |
| e. | bebouwde oppervlakte: | de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, inclusief overkappingen, gemeten op een meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein; |
| f. | peil: | <p>a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; <p>b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; |
| g. | de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw: | tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren); |
| h. | de afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: | de kortste afstand tussen de zijdelingse/achterste bestemmingsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk; |
| i. | de dakhelling: | de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Indien er meerdere hoeken zijn geldt de denkbeeldige kortste lijn tussen de nok en het horizontale vlak als dakhelling; |
| j. | verticale diepte van een gebouw: | het diepste punt van een ondergronds bouwwerk, gemeten vanaf het peil. |

2.2. De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op ondergeschikte goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en vergelijkbare bouwonderdelen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

BESTEMMINGEN

Artikel 3. Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

3.1.1 De voor 'Agrarisch' aangewezen op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik
- extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor wat betreft het perceel bekend als Baarle-Nassau, sectie E, nr. 1669.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede een telecommunicatiemast nabij het perceel Ghil 18b.

3.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1.1 in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. beschermingszone natte natuurplek;
- b. waterbergingsgebied;
- c. ecologische verbindingzones.

3.2 Bouwregels

toegestane bouwwerken

3.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming met dien verstande dat:

1. de telecommunicatiemast alleen op de bestaande locatie aan Ghil 18b is toegestaan;
2. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan tenzij ontheffing is verleend op grond van artikel 3.2.5.

bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik

3.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. Ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied' op verbeelding 2a mogen geen bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van de waterberging.

bouwhoogte

3.2.3 De bouwhoogte van de in 3.2.1 en 3.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 2 m. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin bedraagt de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m, de telecommunicatiemast maximaal 40 m en is ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' op verbeelding 1 een maximale hoogte toegestaan van 0 m en een verticale diepte van maximaal 3 m.

max. oppervlakte bouwwerken

3.2.4 De oppervlakte van de in 3.2.1 en 3.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m², tenzij de oppervlakte ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin is ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' op verbeelding 1 een maximale oppervlakte toegestaan van 1.500 m².

ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

3.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de leden 3.2.1 en 3.2.4 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken.

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de werken en/of werkzaamheden mogen, voorzover zij zijn gelegen in een op verbeelding 2A aangegeven aanduiding beschermingszone natte natuurparel, niet leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- c. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

ontheffing schuilgelegenheden

3.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. met inachtneming van het navolgende:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering

	dient te worden aangetoond; b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen; c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen; d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
<i>procedure bij ontheffing</i>	3.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 3.2.5 en 3.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
<i>nadere eisen</i>	3.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
	3.3 <u>Specifieke gebruiksregels</u>
<i>algemene verbodsbepaling</i>	3.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek strijdig gebruik</i>	3.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 3.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen; c. het aanbrengen van foliemestbassins; d. (motor)crossen; e. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten; f. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; g. een seksinrichting; h. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; i. parkeerterrein.
<i>ontheffing voor kleinschalig kamperen</i>	3.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.3.1 jo 3.3.2, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende: a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de

- afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;
- e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
- f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
- i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt, dient minimaal 250 m te bedragen;
- k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

3.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 3.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

3.3.5 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 3.3.3 of 3.3.4 nemen burgemeester en wethouders de in 3.2.7 omschreven procedure in acht.

3.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
 - b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
 - c. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen;
- en voor zover gelegen binnen de op verbeelding 2a aangegeven beschermingszone natte natuurparel:
- d. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 - e. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage of het verlagen van de waterstand op een andere wijze;
 - f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
 - g. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

3.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder a tot en met f zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 1a, 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

3.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 onder g zijn slechts toelaatbaar, indien deze als tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden aangemerkt en aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de werken en/of werkzaamheden mogen niet leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie. Omtrent dit

onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- c. de werken en/of werkzaamheden moeten uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie.

uitzonderingen op het verbod

3.4.4 Het onder 3.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden ‘aanbrengen van houtgewas’ en ‘rooien van houtgewas’ voor wat betreft erfbeplantingen.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming ‘Agrarisch,
Agrarisch bedrijf’ t.b.v.
vergroting of vormverandering

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 1a, 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a de natuurontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;
- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders

voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie. Geen advies is nodig bij vergroting of vormverandering ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven tot maximaal 1,5 hectare;

- e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
- f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een glastuinbouwbedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximale netto glasopstand van 3 ha;
- g. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een bedrijf dat zich bezig houdt met teelten in gesloten gebouwen, niet zijnde glastuinbouw geldt naast a. tot en met e. dat uitbreiding van het bestemmingsvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha;
- h. grondgebonden agrarische bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden met 15% waarbij geldt dat uitbreiding van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare is toegestaan mocht het bouwvlak na toepassing van dit percentage kleiner zijn. In afwijking van het voorgaande mogen grondgebonden bedrijven in de AHS Landbouw hun bouwvlak uitbreiden tot 3 ha. Tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygienische aard zich daartegen verzetten. In beide gevallen dient rekening te worden gehouden met hetgeen is vermeld onder a. tot en met e. van dit artikel;
- i. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken behorende bij intensieve veehouderijbedrijven geldt het volgende:
 - 1. vergroting van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 2. vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dieren

welzijn dan wel dat er sprake is van een verbetering uit bedrijfseconomisch oogpunt;

3. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
4. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is toegestaan tot maximaal 2,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming Natuur- en
bosgebied t.b.v. realisering
natuur- of bosgebied

3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- of bosgebied in, onder andere, de vorm van op verbeelding 2a aangegeven ecologische verbindingzones en natuurontwikkelingsgebieden.

Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming 'Natuur- en bosgebied' overeenkomstig van toepassing.

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming 'Wonen' ten
behoefte van Groeske 9

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van het (her)oprichten c.q. renoveren van de oude cultuurhistorische waardevolle woning aan het Groeske 9. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten als bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden, zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;

- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. uitgangspunt is dat de (cultuur)historische situatie zoveel als mogelijk in ere wordt hersteld. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming 'Wonen' overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

3.5.4 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bepaalde in lid 3.5.1 tot en met 3.5.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4. Agrarisch, agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 4.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1:

- b. intensieve veehouderijen;
- c. glastuinbouwbedrijven;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1, alsmede ter plaatse van de in 4.3.2, sub a, punt 2 bedoelde bestemmingsvlakken:

- d. agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw,

waarbij geldt dat per bestemmingsvlak één agrarisch bedrijf is toegestaan;

met als ondergeschikte functie:

- e. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- f. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 4.3;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- h. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen en de in lid 4.3.3 omschreven ondergeschikte functies.

4.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming 4.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 4.2.2 en 4.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

4.2.2 Per agrarisch bedrijf mogen worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan binnen de bestemmingsvlakken die op verbeelding 2a en 2b zijn voorzien van de navolgende aanduidingen:
 - 1. leefgebied amfibieën en reptielen;

2. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
3. leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. twee bedrijfswoningen op het adres Reth 4/6 en Chaamseweg-Hazenberg 3/3a;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, ten behoeve van het agrarische bedrijf;
- e. ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat:
 1. kelders uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouwen mogen worden gebouwd en de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
 2. onder bedrijfsgebouwen voorzien mag worden in de aanleg van mestkelders, tunnels en andere voorzieningen die behoren tot een normale agrarische bedrijfsvoering.

maatvoering van de
bouwwerken

4.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bedrijf	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL' op verbeelding 1		1.000 m ²
bebouwde oppervlakte kassen op bestemmingsvlakken met aanduiding 'GL' op verbeelding 1		100 % bestemmingsvlak
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen t.b.v. nevenactiviteit		bestaande oppervlakte
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
afstand kassen tot woningen van derden	20 m	
dakhelling	12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , tenzij de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte voedersilo		15 m
bouwhoogte lichtmasten		8 m
bouwhoogte erfafscheidingen		voor de voorgevel van de bedrijfswoning: 1 m; overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

ontheffing voor nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning

4.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2. sub b teneinde een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf toe te staan. Een

nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning;
- c. er dient in het geval van een eerste woning sprake te zijn van een volwaardig bedrijf;
- d. er dient in het geval van een tweede woning sprake te zijn van een bedrijf met een omvang van twee volwaardige arbeidskrachten;
- e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. tot en met d.;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmeringen voor het huidig functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;
- g. de afstand tot kassen van een (ander) glastuinbouwbedrijf mag niet minder dan 30 m bedragen.

*ontheffing hoogtematen voor
bedrijfsgebouwen*

4.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 voorgeschreven goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat:

- a. de gewenste verhoging uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. de bouwhoogte en de goothoogte van bedrijfsgebouwen, anders dan kassen, mogen worden verhoogd tot respectievelijk maximaal 12 m en maximaal 8 m;
- c. ontheffing voor de vergroting van de goothoogte uitsluitend mag worden verleend teneinde een hogere doorrijhoogte in het kader van de machineberging mogelijk te maken of indien de vergroting noodzakelijk is met het oog op bouwkundige aanpassingen in verband met dierenwelzijnseisen en/of klimaatbeheersing;
- d. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan.

ontheffing inhoud vanwege
verhoging cultuurhistorische
waarden

4.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning met aanbouwen. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting leidt tot verhoging van de cultuurhistorische waarden.

ontheffing t.b.v. de uitbreiding
van bestaande
teeltondersteunende kassen

4.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 voor uitbreiding van het bebouwde oppervlakte van bestaande teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 22, lid 22.3;
- b. indien het agrarisch bedrijf ligt in een gebied dat op verbeelding 2a is voorzien van de differentiatie 'leefgebied amfibieën en reptielen', 'leefgebied planten en plantengemeenschappen' of 'leefgebied weidevogels' is de uitbreiding in geen geval toegestaan, ook niet indien uit de navolgende leden anders zou blijken;
- c. er kan een vergroting worden toegestaan tot maximaal 5.000 m²;
- d. de uitbreiding moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk of wenselijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- f. het recht om teeltondersteunende voorzieningen te mogen uitbreiden of op basis van bestaand gebruik mag niet aan derden zijn of worden overgedragen via afzonderlijke percelen;
- g. de vergroting mag niet leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

ontheffing oprichting
gebouwen en andere
bouwwerken t.b.v. tijdelijke
huisvesting van tijdelijke
werknemers

4.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals stacaravans voor zover aan te merken als bouwwerk en woonunits, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid – mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar

- bedraagt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits of stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. de hoogte van een woonunit of stacaravan niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de woonunit(s) of stacaravan(s) geplaatst word(t)(en) binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' en niet in een bedrijfsgebouw;
- g. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- h. de woonunit(s) of stacaravan(s) telkens na het tijdelijke gebruik word(t)en verwijderd;
- i. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de woonunit(s) of stacaravan(s) voor zover nodig met het oog op de bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

procedure bij ontheffing

4.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 4.2.4 tot en met 4.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

4.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

4.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

4.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

4.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. de omschakeling van de bestaande in lid 4.1.1 sub a. tot en met e. genoemde agrarische bedrijfsvorm in een andere op die plaats genoemde bedrijfsvorm, met uitzondering van:
 1. de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 2. de omschakeling naar agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw, voor zover het gaat om een bestemmingsvlak dat is

gelegen buiten de volgende op verbeelding 2a en 2b weergegeven differentiatievlakken:

- leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
 - cultuurhistorisch waardevol gebied;
 - aardkundig waardevol gebied;
 - landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid;
3. de omschakeling naar een intensieve veehouderij, voor zover het bestemmingsvlak gelegen is binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
- b. de hervestiging van een intensieve veehouderij op een op verbeelding 1 weergegeven bedrijf dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:
1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf of uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een specifiek toegestane ondergeschikte functie zoals opgenomen in 4.3.3;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. de opslag, storten of bergen van mest voor een periode van maximaal 6 maanden en een maximum van 25.000 ton;
- f. (motor)crossen;
- g. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- h. natuurkamperen;
- i. een seksinrichting;
- j. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- k. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- l. het gebruik van bestaande gebouwen, behoudens de

- bedrijfswoning(en), voor nachtverblijf en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- m. het gebruik van gronden en gebouwen voor het plaatsen van en/of geplaatst houden van (sta)caravans, tenten en andere onderkomens;
 - n. niet kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
 - o. het vergroten van het oppervlak van grond en bouwwerken dat wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid, welke expliciet is toegestaan in 4.3.3 onder g.

geen strijdig gebruik

4.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 en 4.3.2 wordt in ieder geval **niet** verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de navolgende functies, mits het gaat om een ondergeschikte functie ten opzichte van de agrarische functie zoals omschreven in lid 4.1:

- a. wonen in bedrijfswoningen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de bebouwing of het terrein noodzakelijk is;
- b. het gebruik van de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 6. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;

7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten of agrarische streekproducten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m² of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- d. gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto's tot een maximale oppervlakte van 1000 m²;
- e. bewerking en/of verwerking van door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten in maximaal 30 % van de aanwezige bedrijfsgebouwen en tot maximaal 300 m²;
- f. kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- g. de uitoefening van niet-agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit overeenkomstig de aard, functie, locatie en het maximale toegestane oppervlak zoals omschreven in de navolgende staat:

Staat van agrarische bedrijven in combinatie met andere nevenactiviteiten

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	max. oppervlakte (in m ²)
Interieurbouw	Reth 4/6	200
Detailhandel en reparatie paardenbenodigdheden	Hooiberg 12	100

ontheffing t.b.v. omschakeling en/of hervestiging naar intensieve veehouderij

4.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.3.2 onder a of b teneinde omschakeling naar een intensieve veehouderij of hervestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak gelegen in een verwevingsgebied mogelijk te maken. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de omschakeling en/of hervestiging is binnen

- verwevingsgebieden uitsluitend mogelijk op bestemmingsvlakken die volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- c. de omschakeling en/of hervestiging dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit en volwaardigheid van het agrarisch bedrijf, ook op langere termijn;
 - d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
 - e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.

ontheffing kleinschalig
dagrecreatief medegebruik

4.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder f. teneinde kleinschalige vormen van intensief dagrecreatief medegebruik toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak is gelegen in een gebied dat op verbeelding 2a en 2b is voorzien van een natuurwaarden of landschappelijke waarden geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- e. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- g. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- h. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch bedrijf’ moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- i. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt dient

minimaal 250 m te bedragen.

ontheffing Bed and Breakfast

4.3.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

4.3.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder j en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande

bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*ontheffing tijdelijke huisvesting
tijdelijke werknemers in
bestaand gebouw*

4.3.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder k ten behoeve van nachtverblijf voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- d. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- f. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

ontheffing zorgboerderij

4.3.9 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een zorgboerderij als nevenactiviteit bij een in bedrijf zijnd agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. het agrarisch bedrijf dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot belemmering van agrarische bedrijven. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met agrarische functie
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor een zorgboerderij mag per bestemmingsvlak niet meer dan

40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met die verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;

- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. de zorgboerderij is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing
kamperen

kleinschalig

4.3.10 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder m teneinde kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de activiteiten moeten leiden tot een verrijking c.q. verbreding van het toeristisch product in de streek;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

4.3.11 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

4.3.12 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 4.3.4 tot en met 4.3.11 nemen burgemeester en wethouders de in 4.2.9 omschreven procedure in acht.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming

*verkleining of vormverandering
bedrijf*

‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden’ of ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden’ ten behoeve van een verkleining of vormverandering van een bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. in het geval van vormverandering dient vast te staan dat deze noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. bij zowel verkleining als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. verkleining van het bedrijf kan uitsluitend plaatsvinden als bij een bedrijfsomschakeling en/of beëindiging van een bedrijfstak sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsgebouwen of een substantieel verlies of inlevering van bouwrechten die aantoonbaar niet meer op kortere termijn vervangen kunnen worden en waarbij verkleining van het bestemmingsvlak voor de omliggende bestemmingen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert;

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming ‘Wonen’ ten
behoefte van omzetting naar
een burgerwoning*

4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. het gebruik van een voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij” is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden

- toegepast;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - f. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - j. in afwijking van het bepaalde onder j. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen na splitsing een inhoud dienen te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² mag worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan

vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;

5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch-technisch hulpbedrijf'

4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch-technisch hulpbedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch-technisch hulpbedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die

hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;

- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf'

4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch verwant bedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch verwant bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;

- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;
- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
paardenhouderij'

4.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch,paardenhouderij' waarbij na bedrijfsbeëindiging een paardenhouderij kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- e. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- f. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak is gelegen op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
 geldt dat het hergebruik zich dient te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een oppervlakte van maximaal 1.000 m² mag hebben en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- g. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak niet is gelegen op de in f. bedoelde gronden geldt dat

bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid kan worden tot een maximum van 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Bedrijf' t.b.v. het omzetten naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

4.4.6 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig niet-agrarisch bedrijf met hooguit enkele werknemers kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bestemmingsvlak gelegen binnen de op verbeelding 2b als zodanig aangeduide kernrandzones;
- c. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- g. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;
- i. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- j. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m². De overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding

4.4.7 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'gl' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding waarbij na bedrijfsbeëindiging van het glastuinbouwbedrijf een grondgebonden agrarisch bedrijf kan

worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak dient verkleind te worden tot maximaal 1,5 ha;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
- d. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie

procedure bij planwijziging

4.4.8 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 4.4.1. tot en met 4.4.7 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 5. Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 5.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch-technische hulpbedrijven, conform de Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven (5.1.2);

met als ondergeschikte functie:

- woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 5.3;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven

5.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van agrarisch-technische hulpbedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr.	oppervlakte bedrijfsgebouwen (in m ²)
Agrarisch loonwerkbedrijf	Eikelenbosch 1	4.822
Veehandelsbedrijf	Groot Bedaf 10a	899
Agrarisch loonwerkbedrijf	Heikantsestraat 4	4.583
Agrarisch loonwerkbedrijf	Loveren 23	1.138
Agro cultuurtechniek	& Meerleseweg 7	5.753
Agrarisch loonwerkbedrijf	Molenbaan 26	1.481
Veehandelsbedrijf	Visweg 1b	3.727

5.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

5.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 5.2.2 en 5.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

5.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand op het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, reeds aanwezig is;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch-technisch hulpbedrijf;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen dan 3 m.

maatvoering van de bouwwerken

5.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch-technisch hulpbedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 5.1.2
afstand perceelsgrens	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrens	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrens	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

nadere eisen

5.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

5.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

5.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

5.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 5.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. detailhandel;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen en als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de

- bewoner van de woning te zijn;
- 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
- 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

onthefing functiewijziging

5.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1.2 voor een functiewijziging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. bij functiewijziging van het bedrijf dient er sprake te zijn van een verandering naar een grootveekliniek, een KI-station, een mestopslag- en mesthandelsbedrijf, een loonwerkbedrijf (inclusief een verhuurbedrijf voor landbouwwerktuigen), een veetransportbedrijf en veehandelsbedrijf of andere agrarisch-technische bedrijvigheid;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

onthefing mantelzorg

5.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en

- (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

5.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 5.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

5.3.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 5.3.3 tot en met 5.3.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch
bedrijf*

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf'

5.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch technisch hupbedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch technisch hulpbedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels.
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch verwant bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;
- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

5.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij waarbij er sprake is van een duurzame locatie kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd

- aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - g. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de eventueel aanwezige inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - i. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - j. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder h. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

5.4.4 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 5.4.1 tot en met 5.4.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 6. Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

6.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven, conform de Staat van agrarisch verwante bedrijven (6.1.2.);

met als ondergeschikte functie:

- b. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- c. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 6.3;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- e. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van agrarisch-verwante bedrijven

6.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van agrarisch verwante bedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van agrarisch verwante bedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr.	oppervlakte bedrijfsgebouwen (in m ²)
Ezelasiel	Goorweg 3	888
Hondenkennel	Groeske 5	70
Hondenkennel	Reth 18	176
annex africhten		
Hondenpension	Reuth 11a	452

6.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

6.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 6.2.2 en 6.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

6.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch verwante bedrijf;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch verwante bedrijf;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

maatvoering van de
bouwwerken

6.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch verwante bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 6.1.2
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkapping en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

nadere eisen

6.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

6.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

6.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

6.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 6.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. (motor)crossen;
- d. detailhandel;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteit zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 - 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van

bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

onthefing functiewijziging

6.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1.2 voor een functiewijziging van een agrarisch verwant bedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. bij functiewijziging van het bedrijf dient er sprake te zijn van een verandering naar een dierenasiel, een dierenkliniek, een groencomposteringsbedrijf, een hondenkennel, een hoveniersbedrijf, een stalhouderij, een instelling voor agrarisch onderwijs, een proefbedrijf, een volkstuin of andere agrarisch verwante bedrijvigheid;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

onthefing mantelzorg

6.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medisch indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan

worden gemaakt.

ontheffing Bed and Breakfast

6.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.3.1 en 6.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

6.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 6.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

6.3.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 6.3.3 tot en met 6.3.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de*

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een

vestiging van een agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

6.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven

- verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - g. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de eventueel aanwezige inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - i. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - j. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder j. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;

3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

6.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 6.4.1 tot en met 6.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7. Agrarisch, paardenhouderij

7.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

7.1.1 De voor 'Agrarisch, paardenhouderij' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenhouderijen welke niet zijn aan te merken als agrarisch bedrijf of manege en zijn opgenomen in de Staat van paardenhouderijen (7.1.2.)

met als ondergeschikte functie:

- b. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- c. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 7.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding (bg) een privé begraafplaats;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- f. goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van paardenhouderijen

7.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Agrarisch, paardenhouderij' zijn uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van paardenhouderijen, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen.

Staat van paardenhouderijen

Straatnaam	nr	Oppervlakte m²
Baarleseweg	30	500
Boshoven	5	960
Boshoven	16	950
Bredaseweg	24	1.075
Groot Bedaf	6	675
Hoogstratensebaan	16	3.850
Hoogstratensebaan	31	700
Huisvennen	6	1.360
Kievit	5	570
Kievit	7	4.500
Reth	22	390
Zondereigensebaan	2	400

7.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

7.2.1 De tot 'Agrarisch, paardenhouderij' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 7.2.2 en 7.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

7.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is en maximaal twee bedrijfswoningen voor het adres Kievit 7;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij;
- d. onderbouwingen zijn toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfswoning en aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
- e. op het bestemmingsvlak met de nadere aanduiding (bg) mogen in aanvulling op het voorgaande tevens bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de privé begraafplaats worden opgericht.

maatvoering van de bouwwerken

7.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de paardenhouderij is als volgt:

bedrijfsgebouwen bestemmingsvlak	per	min.	max.
goethoogte		n.v.t.	6 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen		n.v.t.	zie 7.1.2
afstand perceelsgrenzen		5 m	n.v.t.
dakhelling		12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	3,5
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte voedersilo		15 m
bouwwerken lichtmasten		8 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkapping en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingssgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

<i>ontheffing voor nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning</i>	7.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2. sub b teneinde een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf toe te staan. Een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden: - uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3; - de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning; - er dient in het geval van een eerste woning sprake te zijn van een volwaardig bedrijf; - er dient in het geval van een tweede woning sprake te zijn van een bedrijf met een omvang van twee volwaardige arbeidskrachten; - burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. tot en met d.; - er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmeringen voor het huidige functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven; - de afstand tot kassen van een (ander) glastuinbouwbedrijf mag niet minder dan 30 m bedragen.
<i>ontheffing inhoud vanwege verhoging cultuurhistorische waarden</i>	7.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 7.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning met aanbouwen. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting leidt tot verhoging van de cultuurhistorische waarden.
<i>procedure bij ontheffing</i>	7.2.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 7.2.4 en 7.2.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
7.3 <u>Gebruiksbeplanning</u>	
<i>algemene verbodsbepaling</i>	7.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek strijdig gebruik</i>	7.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter

- plaatsse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - c. (motor)crossen;
 - d. detailhandel;
 - e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
 - f. een kampeerterrein;
 - g. een seksinrichting;
 - h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
 - i. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
 - j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
 - k. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 - 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet

milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

ontheffing Bed and Breakfast

7.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.1 en 7.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Paardenhouderij' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing t.b.v. mantelzorg

7.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.2 onder i en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medisch indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en

	(agrarische) bedrijven; c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²; d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in; 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.
algemene ontheffingsbevoegdheid	7.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 7.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
procedure bij ontheffing	7.3.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 7.3.3, 7.3.4 en 7.3.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
	7.4 <u>Wijzigingsbevoegdheid</u> (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)
wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' t.b.v. de vestiging van een agrarisch bedrijf	7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, paardenhouderij' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden: a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3; b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone; c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

7.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, paardenhouderij' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot

- een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- g. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - h. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder h. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

7.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 7.4.1 en 7.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8. Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden

8.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

8.1.1 De voor 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van de gronden zoals poelen, waterlopen, heide en graslanden;
- het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

differentiaties

8.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a en 2b aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 8.1.1. in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. leefgebied amfibieën en reptielen;
- b. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
- c. leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- d. leefgebied struweelvogels;
- e. aardkundig waardevol gebied;
- f. beschermingszone natte natuurparel;
- g. waterbergingsgebieden;
- h. natuurontwikkelingsgebieden;
- i. ecologische verbindingzones.

8.2 Bouwregels

toegestane bouwwerken

8.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij geldt dat het oprichten van bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan, tenzij ontheffing is verleend overeenkomstig het bepaalde in lid 8.2.5.

Ter plaatse van de aanduiding 'waterbergingsgebied' mogen geen bouwwerken worden opgericht anders dan ten behoeve van de waterberging.

<i>bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik</i>	8.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d.
<i>bouwhoogte</i>	8.2.3 De bouwhoogte van de in 8.2.1 en 8.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.
<i>maximale oppervlakte bouwwerken</i>	8.2.4 De oppervlakte van de in 8.2.1 en 8.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m ² tenzij de oppervlakte ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt
<i>ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen</i>	8.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk te maken tot een maximum oppervlak van 2500 m ² .

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. het oprichten is:
 1. in geen geval toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied amfibieën en reptielen', 'leefgebied planten en plantengemeenschappen' of 'leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen';
 2. in beginsel niet toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied struweelvogels', maar niet zijn gelegen in een onder 1 genoemd gebied, tenzij de aanvrager aantoont dat de te verwachten nadelige effecten voor struweelvogels worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende c.q. compenserende maatregelen en dat daardoor het foerageergebied van deze vogels voldoende in stand blijft;
 3. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens

	verbeelding 2a de realisatie van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd geldt dat de realisatie van teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan tenzij de toekomstige functie van de ecologische verbindingszone hierdoor niet in het geding komt; d. de oprichting van de gewenste bouwwerken of de omschakeling moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie; e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan; f. het recht om teeltondersteunende voorzieningen te mogen uitbreiden of om te schakelen op basis van bestaand gebruik mag niet aan derden zijn of worden overgedragen via afzonderlijke percelen.
<i>onthefing schuilgelegenheden</i>	8.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1. met inachtneming van het navolgende: a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond; b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen; c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen; d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
<i>procedure bij ontheffing</i>	8.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 8.2.5 en 8.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
<i>nadere eisen</i>	8.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
	8.3 <u>Specifieke gebruiksregels</u>
<i>algemene verbodsbepaling</i>	8.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

pecifiek strijdig gebruik (tabel bijlage 1)	8.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
overig strijdig gebruik	8.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. het aanbrengen van foliemestbassins en het aanbrengen dan wel oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen; c. (motor)crossen; d. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten; e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; f. een seksinrichting; g. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; h. parkeerterrein.
ontheffing kamperen	kleinschalig 8.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.3.1 jo 8.3.3, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende: a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3; b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2; c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf'; d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;

- e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
- f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
- i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op het terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt, dient minimaal 250 m te bedragen;
- k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

8.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 8.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

8.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 8.3.4 en 8.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 8.2.7 omschreven procedure in acht.

8.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

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

- a. werken en werkzaamheden welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven;
- b. werken en werkzaamheden welke gericht zijn op het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen; en voor zover gelegen binnen beschermingszone natte natuurparel:
- c. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

8.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

met vergunning toelaatbare werken (teeltondersteunende voorzieningen)

8.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien deze als tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden aangemerkt en aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. de werken of werkzaamheden zijn:
 1. in geen geval toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen', 'leefgebied amfibieën en reptielen' of 'leefgebied planten en plantengemeenschappen';
 2. in beginsel niet toegestaan op gronden die zijn gelegen in een op verbeelding 2a weergegeven 'leefgebied struweelvogels', maar niet zijn gelegen in een onder 1 genoemd gebied, tenzij de aanvrager aantoonst dat de te verwachten nadelige effecten voor struweelvogels worden beperkt door het nemen van specifieke mitigerende c.q. compenserende maatregelen en dat daardoor het foerageergebied van deze vogels voldoende in stand blijft;
- d. de werken en/of werkzaamheden moeten uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk of wenselijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

uitzonderingen op het verbod

8.4.4 Het onder 8.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden 'aanbrengen van houtgewas' en 'rooien van houtgewas' voor wat betreft erfbeplantingen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v.
vergroting of vormverandering

8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven agrarisch bestemmingsvlak. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a de natuurontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;
- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie;
- e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
- f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak met maximaal 15 % is toegestaan, tenzij het bestemmingsvlak na toepassing van dit percentage kleiner zou zijn dan 1,5 ha in welk geval vergroting tot 1,5 ha is toegestaan;
- g. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken waarop blijkens verbeelding 1 een intensief veehouderijbedrijf is toegestaan, geldt het

volgende:

1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
2. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
3. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij", in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is toegestaan tot maximaal 2,5 ha;

wijzigingsmogelijkheid naar bestemming Natuur- en bosgebied t.b.v. realisering natuur- of bosgebied

8.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- of bosgebied in de vorm van ecologische verbindingzones en natuurontwikkeling. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming "Natuur- en bosgebied" overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

8.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 8.5.1 en 8.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 9. Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden

9.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 9.1.1 De voor 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en aardkundige waarden;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor zover het de percelen zijn die bekend zijn als Baarle-Nassau, sectie E, nrs. 1166, 1619, 1621, 1623, 1625 en 1627 en sectie R, nrs. 577 en 578; Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

differentiaties 9.1.2 Voor zover de gronden zijn gelegen binnen één van de op verbeelding 2a en 2b aangegeven differentiatievlakken, zijn deze, overeenkomstig het bepaalde in lid 9.1.1 in het bijzonder bestemd voor de instandhouding c.q. ontwikkeling van:

- a. cultuurhistorisch waardevol gebied;
- b. aardkundig waardevol gebied;
- c. landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid;
- d. beschermingszone natte natuurparel;
- e. natuurontwikkelingsgebieden;
- f. ecologische verbindingzones.

9.2 Bouwregels

toegestane bouwwerken 9.2.1 Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij geldt dat het oprichten van bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan, tenzij ontheffing is verleend overeenkomstig het bepaalde in lid 9.2.5.

bouwwerken t.b.v. extensief recreatief medegebruik 9.2.2 Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d.

bouwhoogte 9.2.3 De bouwhoogte van de in 9.2.1 en 9.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 4 m.

maximale oppervlakte bouwwerken 9.2.4 De oppervlakte van de in 9.2.1 en 9.2.2 bedoelde bouwwerken bedraagt maximaal 12 m² tenzij de oppervlakte ten

tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt .

ontheffing t.b.v. de bouw van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

9.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1 teneinde het oprichten van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk te maken tot een maximum oppervlak van 5.000 m²

Bij toepassing van deze bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende bepalingen in acht:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft gelegen zijn in een gebied met de differentiatie landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b geldt in afwijking van 9.2.5 aanhef dat het oprichten van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 5 meter mogelijk is tot een maximum oppervlak van 2.500 m².

ontheffing schuilgelegenheden

9.2.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van schuilgelegenheden ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1. met inachtneming van het navolgende:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte van de veldkavel dient ten minste 5 ha te bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen ;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

<i>procedure bij ontheffing</i>		9.2.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 9.2.5 en 9.2.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
<i>nadere eisen</i>		9.2.8 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
		9.3 <u>Specifieke gebruiksregels</u>
<i>algemene verbodsbepaling</i>		9.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek strijdig gebruik (tabel bijlage 1)</i>		9.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 9.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>overig strijdig gebruik</i>		9.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 9.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. het aanbrengen van foliemestbassins het aanbrengen van foliemestbassins en het aanbrengen dan wel oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen; c. (motor)crossen; d. detailhandelsactiviteiten, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten; e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; f. een seksinrichting; g. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; h. parkeerterrein.
<i>ontheffing kamperen</i>	<i>kleinschalig</i>	9.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.3.1 jo 9.3.3, sub g voor recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het navolgende:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- d. binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf', moet kleinschalig kamperen in relatie tot een doelmatige bedrijfsvoering redelijkerwijs niet (meer) mogelijk zijn;
- e. op basis van een beplantingsplan dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij een groenstrook rondom, ten behoeve van de visuele afscherming naar de omgeving toe, een minimale breedte van 5 m dient te hebben;
- f. indien het gaat om een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- g. de afstand van kampeermiddelen tot de perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- h. de afstand van kampeermiddelen tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 m;
- i. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient plaats te vinden op het terrein voor kleinschalig kamperen of op het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt dient minimaal 250 m te bedragen;
- k. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bijbehorende bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

9.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 9.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

9.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 9.3.4 en 9.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 9.2.7 omschreven procedure in acht.

9.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

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

- a. werken en werkzaamheden welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage achter deze regels ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven;
- b. werken en werkzaamheden welke gericht zijn op het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen;

en voor zover gelegen binnen beschermingszone natte natuurparel:

- c. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

met vergunning toelaatbare werken (tabel bijlage 1)

9.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

met vergunning toelaatbare werken (teeltondersteunende voorzieningen)

9.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de aanleg van de gewenste voorzieningen moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;

uitzonderingen op het verbod

9.4.4 Het onder 9.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. de werken en/of werkzaamheden ‘aanbrengen van houtgewas’ en ‘rooien van houtgewas’ voor wat betreft erfbeplantingen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ t.b.v. vergroting of vormverandering

9.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ ten behoeve van vergroting of vormverandering van een op verbeelding 1 aangegeven agrarisch bestemmingsvlak. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. als de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 3 de

realisatie van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;

- d. de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie;
- e. bij zowel vergroting als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In beginsel dient deze inpassing te geschieden op basis van een beplantingsplan. Een beplantingsplan is echter niet vereist indien er na de planwijziging een bestemmingsvlak ontstaat dat kleiner is dan 1,5 ha of indien de wijziging van het bestemmingsvlak uitsluitend voortvloeit uit het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
- f. voor de vergroting of vormverandering ten behoeve van een bestemmingsvlak behorende bij een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat uitbreiding van het bestemmingsvlak met maximaal 15 % is toegestaan, tenzij het bestemmingsvlak na toepassing van dit percentage kleiner zou zijn dan 1,5 ha in welk geval vergroting tot 1,5 ha is toegestaan;
- g. ten aanzien van de vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken behorende bij intensieve veehouderijbedrijven geldt het volgende:
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken in een op verbeelding 3 weergegeven extensiveringsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die niet zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”, in een op verbeelding 3 weergegeven verweingsgebied is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het voldoen aan de wettelijke vereisten met betrekking tot het dierenwelzijn;
 - 1. vergroting of vormverandering van bestemmingsvlakken die wel zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”, in een op verbeelding 3 weergegeven verweingsgebied is

toegestaan tot maximaal 2,5 ha;

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming Natuur- en bosgebied t.b.v. realisering natuur- en bosgebied

9.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen delen van de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur- en bosgebied' ten behoeve van de realisering van natuur- en bosgebied in de vorm van ecologische verbindingzones en natuurontwikkeling. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de wijziging mag worden toegepast indien de gronden in eigendom zijn van een overheidslichaam, landbouwer, particulier of natuurbeherende instantie dan wel een dergelijke aankoop in voldoende mate is verzekerd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van de bestemming "Natuur- en bosgebied" overeenkomstig van toepassing.

procedure bij planwijziging

9.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 9.5.1 en 9.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10. Bedrijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

10.1.1 De voor 'Bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven, conform de Staat van niet-agrarische bedrijven (10.1.2.);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onbebouwd', gronden die niet bebouwd mogen worden;

met als ondergeschikte functie:

- c. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- d. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 10.3;
- e. gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto's;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- g. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede een telecommunicatiemast op het perceel Molenstraat 10, Ulicoten.

Staat van bedrijven

10.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Bedrijf' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van bedrijven, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. Voor de aard van het bedrijf aan de Wiekenweg geldt de aard van het bedrijf voor zover gelegen op Belgisch grondgebied. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende vrijstaande bijgebouwen. Het betreft de volgende bedrijven:

Staat van bedrijven

Aard van het bedrijf	Straatnaam en nr	oppervlakte bedrijfsgebouwen(in m ²)
Bouw- en houtbedrijf	Alphenseweg 14	206
Opslagdoeleinden	Baarleseweg 14	1.020
Handelsonderneming	Baarleseweg 16	2.186
Garagebedrijf	Boschoven 8	605
Horeca	Bredaseweg 12	285
Garagebedrijf	Bredaseweg 19	1.140
Stratenmakersbedrijf	Bredaseweg 22	527
Elektrotechnisch bedrijf	Dorpstraat 1	400

Garagebedrijf	Dorpsstraat 3	525
Constructiebedrijf en siersmederij	Eikelenbosch 3	371
Metaalbewerking	Eikelenbosch 10	871
Groothandel	Goorweg 7	4.211
Constructiebedrijf	Grens ong.	140
Detailhandel + ondergeschikte horeca	Grens 32	3.351
n.n.b.	Grens 30	2.239
Elektrotechnisch bedrijf	Heimolen 4	225
Constructiebedrijf	Hoogstratensebaan 11	400
Horeca	Hoogstratensebaan 14	558
Timmerbedrijf	Kapelstraat 40	1.100
Onderhoudsbedrijf	Kapelstraat 42	256
Hout ver- en bewerkingsbedrijf	Loveren 40 - 42	2.316
Mengvoederfabriek	Molenstraat 10	3.975
Slachterij	Oude Strumpt 3	1.071
Timmerfabriek	Oude Strumpt 8	1.041
Opslagdoeleinden	Oudestrumptsebaan 8	554
Glashandel	Reth 8	260
Groothandel vlees e.d.	Reuth 2	1.500
n.n.b.	Schaluinen 1	1.700
Timmerfabrieken	Schaluinen 8	1.100
Horeca	Schaluinen 11a	3.300
Horeca	Schootsenhoek 6	1.051
Horeca	Schootsenhoek 23	800
Timmerwerkplaats	Tommel 6	348
Bedrijventerrein	Wiekenweg (enclave)	5.120

10.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

10.2.1 De tot 'Bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 10.2.2 en 10.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

10.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het bedrijf;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. twee bedrijfswoningen op het adres Loveren 40 - 42;
- d. aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bedrijf;
- f. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelders uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouwen worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
- g. in afwijking van a. t/m d. en f. mogen op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'ob' alleen bouwwerken geen gebouwen

zijnde worden opgericht ten behoeve van het bedrijf;

h. telecommunicatiemast op het perceel Molenstraat 10, Ulicoten.

maatvoering van de bouw-
werken

10.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m, m.u.v. het perceel Molenstraat 10, waar 30 m is toegestaan
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, m.u.v. het perceel Molenstraat 10, waar 30 m is toegestaan
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen	n.v.t.	zie 9.1.2
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°, m.u.v. het perceel aan de Wiekenweg waar een plat dak is toegestaan	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m, m.u.v. silo's welke tot 15 m hoog mogen zijn
afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad to zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte telecommunicatiemast		40 m

nadere eisen

10.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein .

10.3 Specifiek gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

10.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

10.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 10.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. detailhandel, tenzij genoemd in artikel 10.1.2;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;

- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. het gebruik van bestaande bouwwerken voor de stalling van caravans en/of kampeerauto behoudens tot een oppervlakte van maximaal 30% van de bestaande bouwwerken tot een maximum van 1000 m².

geen strijdig gebruik

10.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 10.3.1 wordt in ieder geval *niet* begrepen het gebruik van de grond en bouwwerken voor de navolgende functies, mits het gaat om een ondergeschikte functie ten opzichte van de functie zoals omschreven in lid 10.1 (in geval van een functie die wordt genoemd bij lid c mag het gaan om een nevenactiviteit):

- a. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- b. het ten behoeve van de verkoop uitstellen van goederen op het bestemmingsvlak gelegen tussen de perceel Grens 30 en 30a, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau, sectie I, nummer 619;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 - 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 - 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner te zijn;
 - 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 - 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;

8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

ontheffing voor functiewijziging

- 10.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.2 voor een functiewijziging van een bedrijf waarbij de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
- a. een functiewijziging naar horeca en/of detailhandel is uitgesloten;
 - b. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 - c. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
 - d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.

ontheffing t.b.v. mantelzorg

- 10.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:
- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
 - b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van

mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

10.3.6 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 10.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

10.3.7 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 10.3.3 tot en met 10.3.6 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch
bedrijf*

10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- f. de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is uitsluitend toegestaan op gronden die op verbeelding 3 zijn aangeduid als verwevingsgebied. De vestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied is uitsluitend toegestaan, indien het nieuwe agrarische bestemmingsvlak ondanks het feit dat het een nieuw bestemmingsvlak betreft toch kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels

bijgevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij";

- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van omzetting naar een burgerwoning

10.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- c. indien het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en indien de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;

- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.000 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
 - 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

procedure bij planwijziging

10.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 10.4.1 en 10.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11. Groen, landschapselement

11.1 Bestemmingsomschrijving

- doeleinden van de bestemming* 11.1.1 De voor 'Groen, landschapselement' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de bescherming van aanwezige landschapselementen met de daaraan te onderkennen landschappelijke waarden en natuurwaarden zowel op zichzelf en/of als onderdeel van het netwerk van lokale landschapselementen;
 - b. extensief dagrecreatief medegebruik als wandel-, fiets-, of ruiterpad of voor medegebruik als schouwpad ten behoeve van aangrenzende waterlopen, uitsluitend voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a. vermelde doeleinden en waarden.

11.2 Bouwregels

- geen bebouwing toegestaan* 11.2.1 De tot 'Groen, landschapselement' bestemde grond mag niet worden bebouwd.

11.3 Specifieke gebruiksregels

- algemene verbodsbepaling* 11.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

- specifiek strijdig gebruik* 11.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 11.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:
- a. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - b. het aanbrengen van foliemestbassins;
 - c. lawaaisporten;
 - d. het inscharen van vee.

- algemene ontheffingsbevoegdheid* 11.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 11.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

- procedure bij ontheffing* 11.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 11.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

11.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

11.4.1 Het is verboden op de onderhavige 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, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van verhardingen van (bedrijfs)wegen, paden, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het verwijderen van beplantingselementen;
- d. het dempen van poelen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewas (bos, boomteelt, fruitteelt en heesters).

toelaatbare werken

11.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

11.4.3 Het onder 11.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. werken en/of werkzaamheden die worden uitgevoerd overeenkomstig een onherroepelijk vastgesteld ruilverkavelingsplan.

Artikel 12. Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

12.1.1 De voor 'Maatschappelijk' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden, conform de Staat van bijzondere doeleinden (12.1.2.);

alsmede, ter plaatse van de bestemmingsvlakken die op verbeelding 1 zijn aangeduid met 'M (mv)', 'M (bg)', 'M (jo)' en 'M (mp)':

- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de op verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- d. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van bijzondere doeleinden

12.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Maatschappelijk' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de instellingen genoemd in de navolgende Staat van bijzondere doeleinden.

Staat van bijzondere doeleinden

Afk.	Naam voorziening	Straatnaam
M (bg)	begraafplaats en kapel	Nijhoven
M (bg)	begraafplaats en kapel	Groeske
M (go)	gemeenteopslag	Baarleseweg
M (mp)	medisch-psychisch instituut De Gaarshof	Bredaseweg
M (jo)	jongerenopvang De Cruijshof	Bredaseweg
M(mv)	vuurwerkopslag	Haldijk
M (rwzi)	rioolwaterzuivering	Baarleseweg
M (kl)	klooster	Grens

12.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

12.2.1 De tot 'Maatschappelijk' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij

gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

<i>toegestane binnen 'M (bg)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.2 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (bg)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de begraafplaats en kapel; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de kapel.
<i>toegestane binnen 'M (go)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.3 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (go)' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden worden opgericht.
<i>toegestane binnen 'M (mp)'</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.4 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (mp)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden waaronder gebouwen ten behoeve van de verpleeginstelling, de administratie en medische verzorging, bedrijfsruimten en therapeutische bedrijfsgebouwen, verblijfsgebouwen en gemeenschapsruimten; b. gebouwen ten behoeve van bij het instituut behorende algemene voorzieningen; c. medisch-therapeutische bedrijfsgebouwen; d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat: 1. de kelder uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen orden gebouwd; 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het betreffende bedrijfsgebouw; 3. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3,50 m; e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de instelling.
<i>toegestane binnen M (jo)</i>	<i>bouwwerken</i>	12.2.5. Op gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (jo)' mogen worden opgericht: a. gebouwen ten behoeve van de in 12.1.2. bedoelde doeleinden waaronder gebouwen ten behoeve van de huisvesting in 5 wooneenheden, de administratie en medische verzorging, bedrijfsruimten en therapeutische bedrijfsgebouwen, verblijfsgebouwen en gemeenschapsruimten; b. gebouwen ten behoeve van bij het instituut behorende algemene voorzieningen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de instelling.

toegestane binnen 'M (mv)'	bouwwerken	12.2.6 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (mv)' mogen worden opgericht: - gebouwen ten behoeve van defensiedoeleinden en een vuurwerkopslagplaats; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de toegestane doeleinden.
toegestane binnen 'M (rwzi)'	bouwwerken	12.2.7 Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (rwzi)' mogen worden opgericht: - gebouwen ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de installatie.
toegestane binnen 'M (kl)'	bouwwerken	12.2.8. Op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak dat is aangeduid met 'M (kl)' mogen worden opgericht: - gebouwen ten behoeve van een woonzorgcomplex met een maximum van 50 woningen; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de toegestane doeleinden.
		12.2.9. Voorts gelden de volgende maatvoeringseisen:
maatvoeringseisen bouwwerken binnen 'M (bg)', begraafplaats Nijhoven		met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (bg)': - het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag maximaal 250 m² bedragen; - de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m; - de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m; - de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m; - de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
maatvoeringseisen bouwwerken binnen 'M (bg)', veldkapel ter hoogte van Groeske 5		met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (bg)': - het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag maximaal 11 m² bedragen; - de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 2 m bedragen; - de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen; - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (go)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (go)' mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 3 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (mp)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (mp)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (jo)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (jo)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
- de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (mv)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (mv)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 5% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen;
- de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van masten ten behoeve van verlichting, camerabewaking en bliksembeveiliging waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 10 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (rwzi)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (rwzi)':

- het bestemmingsvlak mag voor maximaal 15% worden bebouwd;
- de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

*maatvoeringseisen
bouwwerken binnen 'M (kl)'*

met betrekking tot de gronden met de aanduiding 'M (kl)':

- a. de goothoogte en bouwhoogte van het woonzorgcomplex bedragen respectievelijk maximaal 11 m en 16,5 m;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.

nadere eisen

12.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

12.3 Specifieke gebruiksregels

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

12.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

12.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 12.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. andere doeleinden dan de per bouwperceel aangeduide bijzondere doeleinden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, in welk geval bij opslag geldt dat de hoogte van de opslag maximaal 2,5 m bedraagt;
- c. (motor)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- e. een kampeerterrein;
- f. een seksinrichting;
- g. woondoeleinden.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

12.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 12.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

12.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 12.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

12.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

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

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

met vergunning toelaatbare werken

12.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

12.4.3 Het onder 12.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. de navolgende werken en/of werkzaamheden, indien deze worden uitgevoerd binnen het bestemmingsvlak dat op verbeelding 1 is aangeduid met 'M (mv)', 'M (bg)', 'M (jo)' en 'M (mp)':
 1. het verwijderen van beplantingen voor zover dat noodzakelijk is ten behoeve van een ongehinderd gezichtsveld van de ter plaatse noodzakelijke camerabeveiliging;
 2. het verwijderen van beplantingen voor zover dat noodzakelijk is voor de ontsluiting van het terrein en voor de aan- en afvoer van goederen dan wel het verwijderen

van bestaande beplantingen voor zover de aanwezigheid daarvan strijdigheid oplevert met de regels voortvloeiend uit het Vuurwerkbesluit.

Artikel 13. Natuur- en bosgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

13.1.1 De voor 'Natuur- en bosgebied' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van zowel beboste als niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen, heide en graslanden;
- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de op verbeelding 2a en 2b aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven:
 1. levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden;
 2. leefgebied amfibieën en reptielen;
 3. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 4. leefgebied weidevogels;
 5. leefgebied struweelvogels;
 6. aardkundig waardevol gebieden;
 7. beschermingszone natte natuurparel;
 8. waterbergingsgebieden;
- c. het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- d. versterking van cultuurhistorische landschapswaarden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. instandhouding van in het bos- en natuurgebied aanwezige onverharde wegen.
- g. extensief medegebruik ten behoeve van draf- en rensportcentrum de Kievitshoeve voor zover het de percelen zijn die bekend zijn als Baarle-Nassau, sectie E, nr. 1619 en sectie R, nr. 57.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

bebouwingsregeling

13.2.1. Op de als 'Natuur- en bosgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik. Het gaat hierbij om banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale oppervlakte van 12 m² en een maximale bouwhoogte van 2 m.

nadere eisen

13.2.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

13.3 Specifieke gebruiksregels

<i>algemene verbodsbepaling</i>		13.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
<i>specifiek gebruik</i>	<i>strijdig (tabel bijlage 11)</i>	13.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 13.3.1 worden in ieder geval die vormen van gebruik verstaan welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>overig gebruik</i>	<i>strijdig</i>	13.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 13.3.1 wordt voorts in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor: a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; b. (motor)crossen; c. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; d. een seksinrichting; e. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en natuurkamperen wordt verstaan, maar niet de beoefening van paalkamperen; f. het aanbrengen dan wel oprichten van teeltondersteunende voorzieningen; g. parkeerterrein.
<i>algemene ontheffingsbevoegdheid</i>		13.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 13.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
<i>procedure bij ontheffing</i>		13.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 13.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

13.4 Aanlegvergunningen

<i>verbodsbepaling</i>		13.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de werken en/of werkzaamheden uit te voeren welke met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden in de als bijlage ingevoegde 'Tabel Aanlegvergunningen/Strijdig gebruik' als zodanig zijn aangegeven.
<i>met vergunning toelaatbare werken</i>		13.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien: a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende

- bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezigheid en op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2 aangegeven waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

- 13.4.3 Het onder 13.4.1 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
 - c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- de werken en/of werkzaamheden 'aanbrengen van houtgewas' en 'rooien van houtgewas' voor wat betreft erfbeplantingen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Sport'

- 13.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Natuur- en bosgebied' wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de realisering van een golfbaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
 - b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast op de gronden behorende tot het voormalige MOB-complex 't Ghil;
 - c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - d. indien er sprake is van aantasting van de EHS dan dient conform de beleidsregel 'Natuurcompensatie provincie Noord-Brabant 2005' tot compensatie te worden overgegaan.

procedure bij planwijziging

- 13.5.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 13.5.1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing:

Artikel 14. Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

14.1.1 De voor 'Recreatie' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden bestemd voor recreatief (nacht)verblijf, uitsluitend door middel van:
 1. bedrijfsmatige exploitatie van de op verbeelding 1 aangegeven gebieden binnen de bestemming 'Recreatie', van personen die hun woon- of verblijfplaats elders hebben, een en ander conform de Staat van recreatiebedrijven (14.1.2);
 2. recreatief nachtverblijf op solitaire recreatiewoningen binnen de bestemming 'Recreatie', van personen die hun woon- of verblijfplaats elders hebben;
 3. ter plaatse van de aanduiding R (tk) is alleen recreatie in de vorm van toeristisch kamperen toegestaan;
- b. maximaal 18 zorgappartementen voor niet-permanente bewoning binnen Park De Kievit ter plaatse van de aanduiding R (zw);
- c. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden.

met als ondergeschikte functie:

- d. recreatieve voorzieningen zoals een ligweide, zwembad, trap- en speelveldjes;
- e. woondoeleinden in bestaande bedrijfswoningen;

en tevens de bij de bestemming behorende:

- f. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat iedere recreatieve voorziening binnen het eigen bestemmingsvlak in de parkeerbehoefte moet kunnen voorzien;
- g. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen alsmede met telecommunicatiemasten op Camping Ponderosa, Park De Kievit en L' Air Pur.

14.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangegeven als 'Recreatie' zijn uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van recreatiebedrijven:

a. Staat van recreatiebedrijven:

Staat van recreatiebedrijven

Recreatievoorziening	Straatnaam en nr.	Plaats
Camping De Paddock	Bredaseweg 16	Baarle-Nassau
Camping Ponderosa	Maaykant 23-26	Ulicoten
Camping De Heimolen	Heimolen 6	Baarle-Nassau
Vakantieoord de Steppe L' Air Pur	Baarleseweg 1 Schaluinen 11/A	Ulicoten Baarle-Nassau
Park De Kievit	Kievit 12-14	Baarle-Nassau
Kamphuis De Blokken	Ghil 9	Baarle-Nassau
Kampeerboerderij De Castelhoeve	Groeske 2	Castelré
Camping De Wielewaal	Reth 14	Baarle-Nassau
Pelgrims Park	Baarleseweg 10	Ulicoten
Wouters	Hoogstraatensebaan 59	Baarle-Nassau

b. en de op verbeelding 1 weergegeven solitaire recreatiewoningen.

14.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

14.2.1 De tot 'Recreatie' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

14.2.2 Op de gronden mogen per bestemmingsvlak uitsluitend de volgende bouwwerken worden opgericht:

De Paddock, Ponderosa, Park De Kievit en Wouters

De Paddock, Ponderosa, Park De Kievit en Wouters

- a. kampeermiddelen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de bestemmingsvlakken De Paddock en Park De Kievit: recreatiewoningen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de bestemmingsvlakken De Paddock en Ponderosa: een kamphuis;
- d. uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa met de aanduiding 'tk': enkel toeristische standplaatseenheden met een maximum van 20 eenheden per hectare;

- e. uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak De Kievit met de aanduiding R (zw): maximaal 18 zorgappartementen;
- f. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf De Paddock, Ponderosa en Park De Kievit behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant en ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa ook horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- g. maximaal twee bedrijfswoningen ter plaatse van het bestemmingsvlak Ponderosa en maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Paddock', 'Park De Kievit' en 'Wouters';
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden, telecommunicatiemasten en dergelijke.

De Heimolen en De Steppe

De Heimolen en De Steppe

- a. kampeermiddelen;
- b. recreatiewoningen;
- c. trekkershutten;
- d. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant
 - horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- e. maximaal één bedrijfswoning;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden en dergelijke.

L' Air Pur

L' Air Pur

- a. recreatiewoningen;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en

spelvoorzieningen e.d.;

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het terrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden, telecommunicatiemast en dergelijke.

Kamphuis de Blokken

Kamphuis de Blokken

- a. kamphuis (incl. receptie);
- b. maximaal één bedrijfswoning;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen, zwembaden en dergelijke.

Kampeerbeerderij Castelhoeve

de Kampeerbeerderij de Castelhoeve

- a. kamphuis;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de camping, zoals:
 - receptie;
 - campingwinkel;
 - bij het recreatiebedrijf behorende horeca, uitsluitend in de vorm van een (eet)café, cafetaria of restaurant;
 - horeca die niet gericht is op verblijfsrecreatie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. kampeermiddelen;
- d. maximaal één bedrijfswoning;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis en het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

Camping de Wielewaal

Camping de Wielewaal

- a. kampeermiddelen en kamphuis;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van het kamphuis en het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

Wouters

Wouters

- a. kampeermiddelen;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - ondergeschikte horeca;
 - bergruimte, sanitaire voorzieningen;

- c. maximaal een bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport en spelvoorzieningen en dergelijke.

Pelgrimspark

Pelgrims Park

- a. trekkershutten;
- b. gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals:
 - receptie;
 - stalruimte voor stalling en pension van paarden;
 - bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.;
- c. maximaal één bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het kampeerterrein zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

solitaire recreatiewoningen

Solitaire recreatiewoningen

- a. recreatiewoningen met bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de recreatiewoning.

*voorwaarden
kampeermiddelen*

14.2.3 Bij het plaatsen van kampeermiddelen dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de oppervlakte van een stacaravan inclusief overkappingen, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 45 m² voor zover de standplaats niet groter is dan 100 m²;
 - 2. 60 m² voor zover de standplaats niet groter is dan 150 m²;
 - 3. 72 m² voor zover de standplaats groter is dan 150 m²;
- b. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. bij een stacaravan mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 9 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Paddock' en 'Ponderosa' dat uitsluitend ten behoeve van het toeristisch kamperen op iedere standplaats een vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd dat uitsluitend dient voor sanitaire voorzieningen. De oppervlakte bedraagt maximaal 9 m²;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedragen respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;

- f. de onderlinge afstand tussen stacaravans dient min. 5 m te bedragen. De onderlinge afstand tussen de overige kampeermiddelen dient min. 3 m te bedragen;
- g. de afstand van een kampeermiddel tot de bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- h. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- i. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;
- j. het maximaal aantal toegestane standplaatsen ziet er per recreatiebedrijf als volgt uit:

recreatiebedrijf	stacaravans	toeristisch kamperen
De Paddock	290	75
Ponderosa	360	240
Heimolen	225	80
Park De Kievit	41	50
De Castelhoeve	0	40
De Wielewaal	0	40
De Steppe	0	0
Pelgrimspark	0	40
Wouters	0	15

voorwaarden t.a.v. (solitaire)
recreatiewoningen en
trekkershutten

14.2.4 De gebouwen ten behoeve van de (solitaire) recreatiewoningen en trekkershutten dienen aan het volgende te voldoen:

met betrekking tot recreatiewoningen geldt het volgende:

- a. bij een recreatiewoning hoort een bouwperceel met een oppervlakte van min. 400 m²;
- b. de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht met uitzondering van de bestaande recreatiewoningen op het terrein van De Steppe;
- c. de oppervlakte van een recreatiewoning met aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 95 m² bedragen met dien verstande dat de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 15 m² mag bedragen. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin geldt ter plaatse van de solitaire recreatiewoningen een maximale totaaloppervlakte van 65 m²;
- d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m en de dakhelling bedraagt minimaal 12° en

maximaal 45°;

- e. voor dakkapellen geldt het volgende:
 - maximale hoogte gemeten vanaf het dakvlak 1,5 m;
 - maximale breedte 50% van het dakvlak;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw en overkappingen bedragen respectievelijk 3 m en 4 m en de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- g. de afstand van een gebouw, behoudens vrijstaande bijgebouwen, tot de perceelsgrenzen dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- h. de afstand tussen recreatiewoningen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, mag niet minder bedragen dan 10 m met dien verstande dat wanneer de afstand ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkt, de afwijking niet mag worden vergroot;
- i. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- j. in geval van solitaire recreatiewoningen bedraagt het aantal maximaal 1 per bestemmingsvlak;
- k. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;

met betrekking tot trekkershutten geldt het volgende:

- a. bij een trekkershut hoort een bouwperceel met een oppervlakte van min. 150 m²;
- b. de trekkershutten mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht;
- c. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer dan 25 m² bedragen. Bij een trekkershut zijn geen aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. de goothoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw bedragen respectievelijk 3 m en 4 m;
- f. de afstand van een gebouw, behoudens vrijstaande bijgebouwen, tot de zijdelingse bestemmingsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- g. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 5 m te bedragen met dien verstande dat indien het perceel grenst aan de bestemming 'Groen, landschapselement' en 'Natuur- en bosgebied' de afstand tot deze bestemmingsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;

- h. in geval van solitaire recreatiewoningen bedraagt het aantal maximaal 1 per bestemmingsvlak;
- i. alle bouwwerken dienen boven peil te worden opgericht;
- j. het maximaal aantal toegestane recreatiewoningen en trekkershutten ziet er per recreatiebedrijf als volgt uit:

Recreatiebedrijf	recreatiewoningen	trekkershutten
De Paddock	155	0
Heimolen	165	7
De Steppe	71	0
L' Air Pur	340	0
Park De Kievit	412	0
Pelgrims Park	0	8

vervangen caravanplaatsen
voor recreatiewoning en vice
versa

14.2.5 Op de recreatiebedrijven met zowel recreatiewoningen als stacaravans is het toegestaan om twee caravanplaatsen te vervangen voor 1 recreatiewoning en vice versa met dien verstande dat het maximum aantal recreatiewoningen en stacaravans zoals weergegeven in de tabellen 14.2.3 onder j en 14.2.4 onder j niet wordt overschreden.

voorwaarden t.a.v. de
kamphuizen

14.2.6 De kamphuizen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte aan gebouwen bedraagt ter plaatse van het bestemmingsvlak 'De Blokken' maximaal 500 m². Ter plaatse van de bestemmingsvlakken 'De Paddock', 'Ponderosa', 'De Castelhoeve' en 'Wielewaal' geldt dat de oppervlakte van het kamphuis valt binnen de in 14.2.7 genoemde totaaloppervlakte voor de gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen.

voorwaarden t.a.v. de
gemeenschappelijke
voorzieningen

14.2.7 De gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte aan gebouwen mag per recreatiebedrijf niet meer bedragen dan de in de volgende tabel genoemde oppervlaktemaat:

Recreatiebedrijf	oppervlakte gebouwen gemeenschappelijke voorzieningen
De Paddock	1.500 m ² (incl. kamphuis)
Ponderosa	5.250 m ² (incl. kamphuis)
Heimolen	1.500 m ²
Vakantie-oord De Steppe	1.500 m ²
L' Air Pur	600 m ²
Park De Kievit	2.000 m ²
De Castelhoeve	1.000 m ² (incl. kamphuis)
De Wielewaal	300 m ²
Pelgrims Park	200 m ²
Wouters	300 m ²

- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
e. de afstand van een gebouw tot enige bestemmingsgrens dient minimaal 10 m te bedragen.

voorwaarden t.a.v. de
bedrijfswoning

14.2.8 Een bedrijfswoning dient aan het volgende te voldoen:

- a. de inhoud, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 80 m²;
e. de goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
f. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
g. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens dient minimaal 10 m te bedragen;
h. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
1. de kelder uitsluitend onder het bedrijfswoning mag worden gebouwd;
2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

voorwaarden t.a.v.
zorgappartementen bij De Kievit

14.2.9 De gronden met betrekking tot de zorgappartementen bij De Kievit dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. het bestemmingsvlak mag maximaal 100% worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van het complex mag maximaal 7 m bedragen.

voorwaarden t.a.v. de
bouwwerken geen gebouw
zijnde

14.2.10 De bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,5 m met dien verstande dat masten, speelattributen en sportveldvoorzieningen niet hoger mogen zijn dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.

nadere eisen

14.2.11 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

14.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

14.3.1 Het is verboden de in deze bestemming opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

14.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 14.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. een seksinrichting;
- e. permanente bewoning, uitgezonderd permanente bewoning van de bedrijfswoningen;
- f. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming;
- g. horecadoeleinden, behoudens horecadoeleinden als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming binnen de bedrijfsgebouwen;

- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

onthefing mantelzorg

14.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw, behorende bij een bedrijfswoning, gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*algemene
onthefingsbevoegdheid*

14.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 14.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

14.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 14.3.3 tot en met 14.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

14.4 Aanlegvergunningen

met vergunning toelaatbare werken

14.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde,

of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:
 1. het aanleggen van een terras met een oppervlakte van maximaal 100 m² bij een recreatiewoning, trekkershut of stacaravan, mits daardoor niet meer dan 50% van het bouwperceel of erf wordt bebouwd en verhard;
 2. het aanleggen van een parkeervoorziening tot een oppervlakte van 50 m² ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

met vergunning toelaatbare werken

14.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

14.4.3 Het onder 14.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. het aanleggen van een kleine speelplaats, mits de oppervlakte van een speelplaats niet meer dan 250 m² bedraagt.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid vergroten
gemeenschappelijke
voorziening

14.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen de oppervlakte aan gemeenschappelijke voorzieningen voor Park De Kievit zoals aangegeven in lid 14.2.6 vergroten ten behoeve van de bouw van een binnenspeelruimte met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte niet meer dan 2000 m² mag bedragen;
- d. de binnenspeelruimte landschappelijk wordt ingepast.

wijzigingsbevoegdheid Park De
Kievit

14.5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden' in het zuidoosten grenzend aan het bestemmingsvlak 'Recreatie' van Park De Kievit en de plangrens en gelegen tussen de wegen Kievit in het noordoosten en de onverharde weg in het zuidwesten te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' ter behoeve van de uitbreiding van het Park De Kievit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding mag maximaal 65 recreatiewoningen omvatten;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. ten minste 5% van de terreinoppervlakte zal worden ingericht voor speelvoorzieningen;
- d. de oppervlakte van een recreatiewoning met aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 95 m² bedragen;
- e. op het terrein dient voldoende parkeergelegenheid te zijn;
- f. rondom het terrein een wordt een groene bufferzone aangelegd met een breedte van ten minste 10 m;
- g. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering in samenhang met Park De Kievit;
- h. er wordt voorzien in de realisatie van tenminste 1 ha. bos- en/of natuurgebied aansluitend aan bestaand bos- en natuurgebied dan wel in gebieden bestemd tot 'Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden.

procedure bij planwijziging

14.5.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 14.5.1 en 14.5.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 15. Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

15.1.1 De voor 'Sport' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en dagrecreatiedoeleinden, conform de Staat van sportvoorzieningen (15.1.2);

alsmede, ter plaatse van het bestemmingsvlak die op verbeelding 1 is aangeduid met 'S (vv)':

- b. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de op de verbeelding 2a aangegeven en de in artikel 23, lid 23.2 beschreven levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden.

en tevens de bij de bestemming behorende:

- c. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat iedere sportvoorziening op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet kunnen voorzien;
- d. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- e. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Staat van sportvoorzieningen

15.1.2 Op de gronden op verbeelding 1 aangewezen voor 'Sport' zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van sportvoorzieningen, waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlaktes aan bebouwing aangehouden dienen te worden. Het betreft de volgende voorzieningen:

Staat van sportvoorzieningen

Afk.	Sportvoorziening	Straatnaam en nr.	max. oppervlakte bebouwing
S (vv)	Visvijver/Midgetgolf Goordonk	Bredaseweg	25/150 m ²
S (mc)	Motorcrossterrein	Nwe Strumpsebaan	50 m ²

15.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

15.2.1 De tot 'Sport' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

15.2.2 Op de als sportvoorzieningen in de staat van sportvoorzieningen opgenomen percelen mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. visvijver:
schuilruimte, een kiosk/berging alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 25 m² ;
- b. midgetgolf:
gebouwen ten behoeve van sport en speelvoorzieningen, berging alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 150 m² ;
- c. motorcrossterrein:
schuilruimte alsmede bijbehorende andere bouwwerken tot een maximum oppervlakte van 50 m²;
- d. op alle percelen:
bouwwerken geen gebouwen zijn ten dienste van de sportvoorzieningen, zoals erfafscheidingen, sport- en spelvoorzieningen en dergelijke.

voorwaarden t.a.v. gebouwen

15.2.3 De gebouwen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
- d. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 10 m met uitzondering van gebouwen behorende bij de midgetgolfbaan; hier mag de afstand minimaal 3 m bedragen.

voorwaarden t.a.v.
bouwwerken geen gebouw
zijnde

15.2.4 De bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,5 m met dien verstande dat speelattributen en sportveldvoorzieningen niet hoger mogen zijn dan 10 m.

nadere eisen

15.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

15.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

15.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

15.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 15.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane doeleinden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. reclaimedoeleinden;
- d. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte functie ten dienste van de bestemming;
- e. horecadoweleinden, behoudens een gebruik als kantine in de vorm van verkoop van ter plaatse te nuttigen consumptiegoederen ten behoeve van bezoekers van de midgetgolfbaan en tot een oppervlak van maximaal 100 m²;
- f. een seksinrichting;
- g. woondoeleinden.

algemene ontheffingsbevoegdheid

15.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 15.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

15.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 15.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

15.4 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

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

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het vellen of rooien van houtgewas;
- c. het graven of dempen van sloten;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

met vergunning toelaatbare werken

15.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

15.4.3 Het onder 15.4.1 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 16. Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

16.1.1 De voor 'Verkeer' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van:
 1. verharde wegen: regionale en lokale verbindingswegen (met niet meer dan twee rijstroken);
 2. onverharde wegen;
 3. fietspaden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b weergegeven natuurwaarden en landschappelijke waarden in de vorm van de op verbeelding 1 aangegeven onverharde wegen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals:

- c. wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding '(p) parkeerterrein' op verbeelding 1;
- g. wandelpaden;
- h. openbaar nutsvoorzieningen;
- i. bermen, sloten en wegbeplantingen.

16.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

16.2.1 Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals voorzieningen voor de verkeersregeling, wegverlichting, aanwijsborden e.d. alsmede portalen met een maximale bouwhoogte van 8,5 m met dien verstande dat ter plaatse van Grens 30 ook een telecommunicatiemast is toegestaan. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

maatvoering bouwwerken

16.2.2 Voor bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen geldt het volgende:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van alle bouwwerken mag, behoudens de in 16.2.1 bedoelde verkeersvoorzieningen, niet meer bedragen dan 4 m.

nadere eisen

16.2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

16.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 16.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

geen strijdig gebruik

16.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 16.3.1 wordt in ieder geval *niet* verstaan het gebruik van gronden op de verbeelding aangeduid met '(P) parkeerterrein', voor zover gelegen nabij het adres Grens 32, voor het gebruik als marktplaats waaronder het gebruik voor het houden van markten inclusief de plaatsing van marktkramen en/of verkoopwagens tot een maximum van 20 % van het parkeerterrein.

*algemene
ontheffingsbevoegdheid*

16.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 16.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

16.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 16.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

16.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

16.4.1 Het is verboden op of in de op verbeelding 1 weergegeven onverharde wegen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en/of rooien van houtopstanden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding V (p).

met vergunning toelaatbare werken

16.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23 lid 23.2 aangegeven natuurlijke en landschappelijke waarden van de onverharde wegen niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de verharding noodzakelijk is uit een oogpunt van functioneel aan het buitengebied gebonden functies van landbouw en natuur.

uitzonderingen op het verbod

16.4.3 Het onder 16.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden, welke verband houden met de reconstructie van de N260 voor zover deze nog niet in uitvoering zijn.

Artikel 17. Water, waterloop

	17.1 <u>Bestemmingsomschrijving</u>
doeleinden van de bestemming	17.1.1 De voor 'Water, waterloop' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. waterhuishoudkundige doeleinden; b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b aangegeven natuurwaarden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden en versterking van de cultuurhistorische landschapswaarden; c. extensief dagrecreatief medegebruik, voor zover daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de onder a. en b. genoemde doeleinden/waarden.
	17.2 <u>Bouwregels</u>
toegestane bouwwerken	17.2.1 De tot 'Water, waterlopen' aangewezen grond mag uitsluitend worden bebouwd met kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
nadere eisen	17.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29.
	17.3 <u>Specifieke gebruiksregels</u>
algemene verbodsbepaling	17.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.
specifiek strijdig gebruik	17.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 17.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
algemene ontheffingsbevoegdheid	17.3.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 17.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
procedure bij ontheffing	17.3.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 17.3.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

17.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling

17.4.1 Het is verboden op of in de onderhavige 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, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het afdammen of dempen van een waterloop;
- c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- d. het aanleggen van verhardingen;
- e. het vellen van bomen;
- f. het verdiepen, verbreden of veranderen van het dwarsprofiel van een waterloop.

17.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige en deels op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23 lid 23.2 aangegeven natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit over het onderwerp 'cultuurhistorische waarden' advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

Uitzonderingen op het verbod

17.4.3 Het onder 17.4.1. 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden, welke betreffen het normale onderhoud van landschapselementen;
- d. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven.

Artikel 18. Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

18.1.1 De voor 'Wonen' op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met bijbehorende voorzieningen,

met als ondergeschikte functie:

b. aan huis gebonden beroepen of bedrijven onder de voorwaarden als omschreven in lid 18.3;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

18.2.1 De tot 'Wonen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de in 18.2.2. en 18.2.3. gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

18.2.2 Per bestemmingsvlak mag worden opgericht:

- a. maximaal één woning, waarbij geldt dat algehele herbouw van een burgerwoning uitsluitend mag plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin met betrekking tot het aantal woningen mogen ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding:
 - 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20 zeven (7) woningen worden opgericht;
 - 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Reuth 4 twee (2) aaneengesloten wooneenheden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Goorweg/Hoogbraak zeventien (17) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Loveren 33a-35 drie (3) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woning) aan de Maaijkant te Ulicoten een (1) woning worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Goordonk) op het gebied Goordonk een en dertig (31) woningen worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Grens 23) aan de Grens 23 negentien (19) woningen worden opgericht plus één (1) atelier annex expositieruimte;

- 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) aan de Grens 67 t/m 91 dertien (13) woningen worden opgericht.
- b. vrijstaande bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woning;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de woning en de aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

maatvoering van de 18.2.3 Voorts gelden voor alle bestemmingsvlakken de in de navolgende tabellen opgenomen maatvoeringseisen. In afwijking hiervan gelden voor de op verbeelding 1 met 'aeg (aaneengebouwde woningen)', 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde vlakken de in 18.2.4 beschreven eisen.

woning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	n.v.t.	600 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot woning met aanbouw	2 m	10 m
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m
afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

maatvoering woningbouw
'aeg', 'rw' en 'wl'

18.2.4 Ter plaatse van de op verbeelding 1 met 'aeg' (aaneengebouwde woningen), 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde bestemmingsvlakken gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20:
 1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 4. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal

1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.

- b. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Reuth 4:
 - 1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 - 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 - 4. de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- c. het met 'rw (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Goorweg/Hoogbraak:
 - 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3

- m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- d. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Loveren 33a-35 en Maaijkant:
- 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- e. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Molenbaan:
- 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden

- gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- f. het met 'wl' (woonlocatie Goordonk) gemarkeerde bestemmingsvlak op het gebied Goordonk :
- 1. De maximale bebouwingsoppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 80 m²;
 - 2. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 - 3. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 4. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 5. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- g. het met 'wl' (woonlocatie Grens 23) gemarkeerde bestemmingsvlak:
- 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 11 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 16,5 m;
 - 2. de hoogte van de bestaande toren mag niet meer dan 27,5 m bedragen;
 - 3. er mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden opgericht;
 - 4. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.
- h. het met 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) gemarkeerde bestemmingsvlak
- 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;

2. er mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
3. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.

ontheffing algehele herbouw buiten fundamente

18.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 18.2.2, sub a teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan mits:

- a. de herbouw plaatsvindt op het desbetreffende perceel;
- b. de herbouw buiten de bestaande funderingen stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd.

ontheffing vanwege sloop overmaat aan bebouwing

18.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaten voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. indien de inhoud van de te handhaven woning, inclusief aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat:
 1. deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een beeldbepalend pand betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 2. deze inhoud eenmalig worden vergroot met maximaal 10 % van de aanwezige overmaat (uitgedrukt in m³), waarbij de inhoud van de woningen in geen geval meer mag bedragen dan 900 m³;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- f. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

ontheffing maximale oppervlaktematen vanwege de bouw van dierenverblijven

18.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale oppervlaktematen voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er geen sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. het perceel waarop de woning gelegen is dient tenminste een oppervlakte van 1 ha te hebben;
- c. er mogen uitsluitend vrijstaande dierenverblijven worden gebouwd als schuilgelegenheid of nachtverblijf voor het houden van vee met een hobbymatig c.q. niet-bedrijfsmatig karakter, tot maximaal 60 m²;
- d. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen' mag in deze situatie niet meer dan 125 m² gaan bedragen;
- e. de maatvoeringseisen in 18.2.3 zijn voor het overige van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van deze bepaling geldt dat de afstand van het vrijstaand bijgebouw tot de woning met aanbouw maximaal 50 m dient te bedragen;
- a. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

ontheffing inhoud woning

18.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoud van de woning indien sprake is van een woonboerderij die al een grotere inhoud heeft dan de in 18.2.3 bedoelde 600 m³, mag de inhoud van de woning worden vergroot tot de inhoud van de woonboerderij. De bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting bijdraagt aan beeldverhogende kwaliteiten.

procedure bij ontheffing

18.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 18.2.5 tot en met 18.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

18.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

18.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

18.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

18.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 18.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- e. een kampeerterrein;
- f. een seksinrichting;
- g. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- i. de aanwezigheid van minder dan twee parkeerplaatsen per woning ter plaatse van het bestemmingsvlak dat op verbeelding 1 is aangeduid met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen);
- j. het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. het voor de activiteit te gebruiken oppervlakte mag maximaal 60 m² bedragen;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 4. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen

- het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
5. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 6. degene die de activiteit zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- k. de uitoefening van nevenactiviteiten behoudens de nevenactiviteit zoals omschreven in de volgende staat:

Staat van nevenactiviteiten bij Wonen

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	Oppervlak (in max. m ²)	(in
Bed and Breakfast	Maaijkant 17	150	
Educatieve ruimte	Maaijkant 17	200	

ontheffing Bed and Breakfast

18.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.1 en 18.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de ontheffingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van Bed and Breakfast in vrijstaande bijgebouwen;
- b. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- c. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;

- d. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- e. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- f. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

18.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.2 onder g en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

18.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 18.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

18.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 18.3.3, 18.3.4 en 18.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 18.2.10 omschreven procedure in acht.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.
woningsplitsing

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde het aantal woningen per voor burgerwoning aangewezen bestemmingsvlak te vermeerderen (woningsplitsing). Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in voormalige langgevelboerderijen en in op verbeelding 1 aangeduide panden die beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';
- b. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
- c. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
- d. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
- e. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
- f. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
- h. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

wijzigingsbevoegdheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch

18.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen

bedrijf

belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;

- b. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a natuurontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- d. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- f. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee woningen aanwezig zijn.

procedure bij planwijziging

18.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 18.4.1 en 18.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 19. Overig, landgoed

19.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

19.1.1 De voor 'Overig, landgoed' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een buitenverblijf in de vorm van een landhuis met bijbehorende voorzieningen in een parkachtige omgeving;
- ontwikkeling en behoud van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- extensief recreatief medegebruik;

als ondergeschikte functie zijn toegestaan:

- a. woondoeleinden;
- b. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 20.3;

tevens zijn toegestaan de bij de bestemming behorende:

- c. parkeervoorzieningen, zitbanken, bewegwijzering en dergelijke voorzieningen ten behoeve van extensief medegebruik;
- d. bouwwerken, erven en terreinen;
- e. ondergeschikte agrarische functie ten behoeve van het beheer van het landgoed.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

inrichting

19.1.2 In dit lid wordt een nadere detaillering van de doeleinden beschreven en de relatie van de verschillende doeleinden tot de nadere aanduiding op de verbeelding:

a. Landhuis

Een Landhuis is alleen toegestaan in de vorm van ten hoogste één woning alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals stallings- en bergruimten en kelderruimten;

b. Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden zijn gericht op het ontwikkelen van bossen en een park als onderdeel van de ruimtelijke structuur en extensief recreatief medegebruik van het landgoed.

Het beheer is gericht op:

ontwikkeling en behoud van zowel de beboste als niet beboste gronden zoals gemengd bos, waterpartijen, lanen, gazons, boomgaard en bloemrijk grasland met agrarisch gebruik.

Bebouwing is toegelaten in de vorm van een uitkijktoren.

19.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

19.2.1 De tot 'Overig, landgoed' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de Bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden de hierna in 19.2.2, 19.2.3 en 19.2.4 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

19.2.2 Per bestemmingsvlak mogen worden opgericht:

- a. één landhuis in de vorm van een woning ten behoeve van het landgoed;
- b. bijgebouwen bij de woning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het landgoed.

gebouwen binnen bouwvlak

19.2.3 Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op verbeelding 1 weergegeven bouwvlak worden gebouwd.

maatvoering

19.2.4 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het landgoed is als volgt:

woning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	7,50 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
inhoud	maximaal 1500 m ³	
afstand bestemmingsgrenzen	5 m	n.v.t.
afstand tot bijgebouwen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

bijgebouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	4 m
bouwhoogte	n.v.t.	8 m
maximaal gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	400 m ²
dakhelling	12°	60°
afstand bestemmingsgrenzen	5 m	n.v.t.

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		Maximaal 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		10 m binnen bouwvlak, 3 m daarbuiten met uitzondering van een uitkijktoren waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.
afstand zwembad achter de naar de weg verkeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse perceelgrens	3 m	

nadere eisen

19.2.5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

19.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

19.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

19.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 19.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. terrein voor wedstrijd sport of het beproeven van motorvoertuigen, motor- en fietscross of modelvliegtuig sport;
- d. detailhandel, voor zover niet voortvloeiend uit de aard van de toegestane bedrijfstvorm;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. een kampeerterrein;
- g. een seksinrichting;
- h. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane woning;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige

woning en als afhankelijke woonruimte;

- j. het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een aan- en bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 6. ten hoogste 40% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde productie als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

ontheffing voor mantelzorg

19.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.3.2 onder i en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het

	geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven; c. de afhankelijke woonruimte dient binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²; d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in; 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.
<i>algemene ontheffingsbevoegdheid</i>	19.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 19.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
<i>procedure bij ontheffing</i>	19.3.5 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 19.3.3 en 19.3.4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.
	19.4 <u>Aanlegvergunning</u>
<i>algemene verbodsbepaling</i>	19.4.1 Het is verboden op of in de als 'Overig, landgoed' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren: a. het vellen en/of rooien van houtopstanden; b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
<i>met vergunning toelaatbare werken</i>	19.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien: a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de betreffende bestemming of dubbelbestemming zijn toegekend; b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen

belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

19.4.3. Het onder 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. legale werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. afgravingen die vergunningsplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
- d. werken en/of werkzaamheden welke geschieden binnen een op verbeelding 1 aangegeven bouwvlak;
- e. werken en/of werkzaamheden genoemd onder 18.4.1 sub b voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met de ontsluiting van het centrum en de bereikbaarheid van de gebouwen.

DUBBELBESTEMMINGEN**Artikel 20 Waarde - Archeologie**

<i>doeleinden van de bestemming</i>	20.1 <u>Bestemmingsomschrijving</u> 20.1.1 De voor 'Waarde – Archeologie' op verbeelding 1a aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
<i>bebouwingsregeling</i>	20.2 <u>Bouwregels</u> 20.2.1 ten behoeve voor deze gronden geldende bestemming(en) mag • met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels • uitsluitend worden gebouwd, indien: a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. 20.2.2 het bepaalde in dit lid onder 20.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; b. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding – 'Hoog-historische bewoningskern' of – 'Hoog-bekende archeologische vindplaats' of – 'Hoog-reeds onderzocht en advies "behoud" of "nader onderzoek" of – 'Middelhoog- reeds onderzocht en advies "behoud" of "deels nader onderzoek" of – 'specifieke verwachting voor aan natte context gerelateerde archeologische resten': bodemingrepen niet groter dan 150 m² dan wel indien groter

- dan 150 m² niet dieper dan 40 cm;
- c. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Hoog':
bodemingrepen niet groter dan 1.000 m² dan wel indien groter dan 1.000 m² niet dieper dan 40 cm;
 - d. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Middelhoog':
bodemingrepen niet groter dan 2.500 m² dan wel indien groter dan 2.500 m² dieper dan 40 cm;
 - e. voor zover volgens de archeologische verwachting gelegen binnen de aanduiding
 - 'Laag':
bodemingrepen niet groter dan 50.000 m² dan wel indien groter dan 50.000 m² niet dieper dan 40 cm;
 - f. bodemingrepen voor zover volgens de archeologische verwachting binnen de aanduiding 'Laag- reeds onderzocht en advies geen nader onderzoek';
 - g. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zonder heiwerkzaamheden of op een andere wijze van indrijven van voorwerpen kan worden geplaatst.

20.3 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

20.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

uitzonderingen op het verbod

20.3.2 Het verbod van 20.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij

lid 19.2 in acht is genomen;

- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

met vergunning toelaatbare werken

20.3.3 De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 21. Waarde - Cultuurhistorie

21.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 21.1.1 De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

21.2 Bouwregels

bebouwingsregeling 21.2.1 In afwijking van het elders in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de hoofdbestemming mag de mede tot 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde grond niet worden bebouwd voor zover dit strijdig is met het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming.

Staat van Monumenten 21.2.2 Indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat wordt genoemd in de navolgende Staat van Monumenten, dient het bouwen plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet 1988.

Staat van monumenten

1. Boschoven 6 (schuur behorende bij boerderij) en 8
2. Grens 40 en 42
3. Grensweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22
4. Nijhoven 9

Staat van Gemeentelijke Monumenten 21.2.3 Indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk welke wordt genoemd in de navolgende Staat van Gemeentelijke monumenten, dient het bouwen plaats te vinden overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke monumentenverordening.

Staat van Gemeentelijke monumenten

1. Armershof 2
2. Boschoven 1, 6 (3 panden van de boerderij) en 28
3. Bosstraat ong (kapel)
4. Bredaseweg 39
5. Grensweg ong (perron en rangeerschijf)
6. Grensweg 24
7. Groeske 1, 5, 7, 8 en 11
8. Hooiberg ong. (gedenkteken)
9. Hooiberg 8
10. Klein Bedaf 5
11. Maaijkant 16/16a en 20
12. Nijhoven ong (kruiswegstaties, kapel, Lourdesgrot en Calvarieberg)
13. Schaluinen 14

cultuurhistorisch waardevol pand

21.2.4. Indien het bouwen betrekking heeft op bouwwerken welke op verbeelding 1 zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand dient het bouwen zodanig plaats te vinden dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp plan aanwezige waarden, niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van de oorspronkelijke waarden.

onthefing cultuurhistorisch waardevol pand

21.2.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 21.2.4.:

a. bij verbouw en/of uitbreiding:

(1) het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken;

(2) door de uitbreiding en/of verbouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm, daarbij lettend op de bestaande goot- en bouwhoogte van de gebouwen, gevelindeling van gebouwen, voorgevelbreedte van gebouwen en de dakhelling van gebouwen;

b. in geval van sloop:

als in voldoende mate door middel van onderzoek (door de aanvrager) is aangetoond dat:

(1) de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;

(2) de karakteristieke hoofdvorm in alle redelijkheid niet is te handhaven;

(3) de economische levensduur tengevolge van de bouwtechnische kwaliteit is verstreken.

procedure bij ontheffing

21.2.6 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 21.2.5 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

21.3 Aanlegvergunning

verbodsbepaling

21.3.1. Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in lid 21.1 genoemde bouwwerken, geheel of gedeeltelijk te slopen.

toelaatbare werken

21.3.2. Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit omtrent dit onderwerp advies

- aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. een vergunning is afgegeven overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening, voor zover sprake is van een monument;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

21.3.3. Het onder 21.3.1 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. rechtmatige werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Artikel 22. Leidingen

22.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 22.1.1 De voor 'Leidingen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de op de kaart aangegeven leidingen alsmede 2 m aan weerszijden hiervan mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen.

22.2 Bouwregels

verboden bouwwerken 22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemmingen is het verboden op de gronden die met de onderhavige dubbelbestemming zijn aangewezen enig bouwwerk te bouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de op verbeelding 1 aangegeven ondergrondse leidingen.

22.3 Ontheffingsbevoegdheid

ontheffing oprichting bouwwerken 22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat;
- vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
- de overeenkomstig de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure in acht wordt genomen.

22.4 Aanlegvergunningen

verbodsbepaling 22.4.1 Het is verboden op de onderhavige 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, te doen of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van diepwortelende (>30 cm) gewassen en beplanting;
- bodemverlaging of afgraving, ophoging en egalisatie;
- het aanleggen van oppervlakteverharding;
- het graven van watergangen en aanbrengen van drainage;
- het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 30 cm;

- f. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

toelaatbare werken

22.4.2 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies van de leidingbeheerder;
- b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3.

uitzonderingen op het verbod

22.4.3 Het onder 22.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van leidingen;
- b. rechtmatige werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELINGEN

Artikel 23. Differentiaties en afstemmingsregels

<i>beschrijving artikel</i>	23.1 <u>Inleidende bepaling</u> Dit artikel bevat het toetsingskader voor de toepassing van de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningen.
<i>randvoorwaarden</i> <i>instandhouding en</i> <i>bedreigende werkzaamheden</i>	23.2 <u>Differentiaties</u> Om te kunnen beoordelen welke activiteiten zich wel en niet verdragen met de doelstellingen van het plan is hierna per differentiatie opgesomd wat de randvoorwaarden zijn voor instandhouding en welke werkzaamheden een bedreiging vormen. Middels het in de regels opgenomen stelsel van gebruiksbepalingen, aanlegvergunningen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zal steeds de vereiste belangenafweging plaatsvinden.
<u>Natuurwaarden</u> A. <u>Levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden</u> <i>levensgemeenschappen van bossen</i> <i>leefgebied amfibieën en reptielen</i>	
Randvoorwaarden voor instandhouding: continuïteit van bos, verspreide houtopstanden en specifieke biotopen binnen de natuurgebieden, afwisseling van gradiënten (nat-droog, hoog-laag), heides, vennen, oude akkers en kleinschalige weilanden en zandige vlaktes, handhaven van rustige zandwegen waar dieren kunnen foerageren, handhaven van ondergroei en het aanwezige microreliëf. Bedreigende werkzaamheden: kappen van delen van bossen en verwijderen van houtopstanden, omzetten van biotopen binnen natuurgebieden, ingrepen die de (grond)waterstand en bodemopbouw aantasten, dichtplanten van open heides, zandige vlaktes, oude akkers en kleinschalige weilanden, ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen. B. <u>Leefgebied amfibieën en reptielen</u> Randvoorwaarden voor instandhouding: - Amfibieën: de aanwezigheid van poelen en vennen, goed onderhoud van de poelen en vennen, waardoor deze open blijven, voorkomen van instromen met voedselrijk water en	

inzwemmen van vis (voorkomen dat poelen en vennen in verbinding worden gebracht met waterlopen), handhaven van een relatief hoge (grond)waterstand, aanwezigheid van structuurrijke bossen/boschages, kleine landschapselementen en ruigtes nabij de voortplantingsbiotopen (verbinding voortplantingsbiotoop en overwinterplaats) en landbiotoop;

- Reptielen: de aanwezigheid van reliëfrijke heide met open, kale zandige terreintjes, geen betreding door recreanten, verspreid staande bomen en struiken, grote aangesloten gebieden.

Bedreigende werkzaamheden: dempen van poelen en vennen, geen/slecht onderhoud van poelen waardoor beschaduwning en/of verlanding plaatsvindt, instromen van voedselrijk water, in verbinding brengen van poelen met waterlopen waardoor vis kan inzwemmen, dichtplanten/dicht laten groeien van heideterreintjes/open plekken in het bos, verwijderen van beplantingselementen, verlagen van de (grond)waterstand, ingrepen in de bodemopbouw, uitzetten van vis, het houden of lokken van watervogels (eutrofiëring), ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen.

C. Leefgebied planten en plantengemeenschappen

*leefgebied planten en
plantengemeenschappen*

Randvoorwaarden voor instandhouding: een stabiel, natuurlijk waterpeil en/of een hoge grondwaterstand, een goede waterkwaliteit, een natuurgericht waterbeheer, een ongestoorde bodem, een natuurgericht beheer van het vegetatiedek, een korte afstand tot andere groeiplaatsen van dezelfde plantensoort of van dezelfde plantengemeenschap.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die leiden tot veranderingen in de hydrologische situatie (met name verlaging van de waterstand) of de bodemopbouw aantasten, ingrepen in het microreliëf en vegetatiedek (inclusief het aanleggen en verwijderen van houtopstanden), het aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen.

D. Leefgebied weidevogels

leefgebied weidevogels

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van hoge (grond)waterstanden, aanwezigheid van voldoende areaal grasland, openheid en rust.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de (grond)waterstand verlagen, ingrepen die de bodemopbouw veranderen, ingrepen die de omvang van het biotoop verkleinen, aanbrengen van

hoogopgaande beplantingen (openheid), aanbrengen van verhardingen en teeltondersteunende voorzieningen, ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en dergelijke).

E. Leefgebied struweelvogels

leefgebied struweelvogels

Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van bosranden en verspreide houtopstanden, afwisseling van houtopstanden, akkers en grasland, handhaven van rustige zandwegen waar de vogels kunnen zonnen en foerageren, handhaven van een gevarieerde ondergroei in de bosranden en in de houtopstanden.

Bedreigende werkzaamheden: kappen van delen van het bos en verwijderen van houtopstanden, grootschalige ingrepen in de bodemopbouw en reliëf, verwijderen van lineaire houtopstanden en solitaire bosjes, verwijderen van onderbegroeiing (zoom- en kruidlaag), ingrepen die van invloed zijn op de rust (aanleg paden en wegen), aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

Landschappelijke waarden

A. Cultuurhistorisch waardevol gebied

*cultuurhistorisch
gebied*

waardevol

Randvoorwaarden voor instandhouding: handhaven van de aanwezige bodemopbouw, geomorfologie (meso- en microreliëf) en verkaveling, behouden van de aanwezige oude cultuurhistorische waardevolle beplantings- en bebouwingsstructuren, handhaven van architectonisch waardevolle boerderijen en landschapselementen, handhaven openheid oude akkercomplexen, inpassen van nieuwe bebouwing in het bestaande cultuurhistorisch landschapspatroon.

Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de bodemopbouw, de geomorfologie en verkaveling bedreigen, verwijderen van landschaps- en beplantingselementen, aanbrengen van beplantingen en toestaan boomteelt op de open akkers, toestaan van nieuwe ontwikkelingen die het oude cultuurhistorische landschapspatroon aantasten, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

	B. <u>Aardkundig waardevol gebied</u>
<i>aardkundig waardevol gebied</i>	Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken.
	Bedreigende werkzaamheden: ingrepen die de bodemopbouw veranderen en de hydrologische situatie aantasten, aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

	C. <u>Landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid</u>
<i>landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid</i>	Randvoorwaarden voor instandhouding: door versterking van de onderliggende relaties kunnen de RNLE'n zich op termijn ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven. Het beleid is gericht op het beschermen en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische (landschaps-)waarden, recreatie met een groen karakter en een bij de schaal en de aard van het gebied passende landbouw.
	Bedreigende werkzaamheden: toename van verstedelijking en/of intensieve verstening.

Natuurontwikkeling

<i>ecologische verbindingszone en natuurontwikkelingsgebied</i>	Doel: de ecologische verbindingszone doet dienst als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. De aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. Natuurontwikkelingsgebieden hebben als doel de ontwikkeling van natuur.
	Bedreigende werkzaamheden: het oprichten van bebouwing op een geringere afstand dan 25 m uit de insteek van de waterloop.

Overige aanduidingen

	A. <u>Beschermingszone natte natuurparel</u>
<i>beschermingszone natte natuurparel</i>	Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken.
	Bedreigende werkzaamheden: bodemkundige en hydrologische ingrepen die leiden tot een verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel.
<i>waterbergingsgebied</i>	Randvoorwaarden voor instandhouding: behoud van de hydrologische mogelijkheden voor het realiseren van waterberging.

Bedreigende werkzaamheden: het ophogen van de bodem en/of het aanbrengen of wijzigen van kaden.

23.3 Afstemming

23.3.1 Afstemming

afstemming: algemeen

Een initiatief moet redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, mede gelet op 'buitenplanse' ruimtelijke randvoorwaarden vanuit wet- of regelgeving en het beleid op het terrein van milieu – waaronder ook begrepen mestaanwending, mestverwerking en dierwelzijn, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

Ook andere ruimtelijke relevante regelgeving (wetten, verordeningen, algemene maatregelen van bestuur, overige regelgeving) zal bij de afweging wat betreft de uitvoerbaarheid worden betrokken.

Voor recreatieve activiteiten dient voor zover van toepassing advies te worden gevraagd aan de adviescommissie voor recreatie en toerisme.

Nieuwe bebouwing, waaronder begrepen permanente teeltondersteunende voorzieningen, ten behoeve van bedrijven, bedrijfswoningen of nieuw (af te splitsen) woningen (in boerderijen) dient in ruimtelijk-milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar te zijn. In dat kader zullen tenminste de onderstaande aspecten bij de ruimtelijke afweging betrokken worden.

23.3.2 Afstemming geluidshinder

afstemming geluidshinder

Indien sprake is van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, te weten nieuwe (1e of 2e) bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven of nieuwe (af te splitsen) woningen (in boerderijen) zal voldaan moeten worden aan de bepalingen van de Wet geluidshinder, of andere wetgeving ter zake, wat betreft een aanvaardbaar geacht geluidsniveau op de gevels van die woningen.

Binnen geluidzones, ingevolge de Wet geluidshinder, vanwege wegverkeerslawai zal voldaan moeten worden aan de bepalingen van de Wet geluidshinder ter zake. Dit betekent dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing volgens dit plan niet meer mag bedragen dan de grenswaarde van 48 dB(A).

23.3.3 Afstemming geurhinder

geurhinder

Afhankelijk van de ligging van een agrarisch bestemmingsvlak zal, indien er sprake is van nieuwe geurgevoelige of geurveroorzakende

bebouwing of functies wordt voorafgaand aan de toepassing onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door wet- en regelgeving op het gebied van geur/stankhinder (Wet geurhinder en veehouderij). Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.4 Afstemming bodem

bodemsituatie

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of de bodemsituatie ter plaatse de beoogde activiteiten toelaat. Daarbij wordt gezien of er vanwege de feitelijke situatie ter plaatse belemmeringen zijn voortvloeiend uit de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet bodembescherming en de Woningwet. Bij belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.5 Afstemming veiligheid/verstoring

veiligheid/verstoring

Indien nieuwe bebouwing of functieverandering plaats vindt in bepaalde zones waar sprake is van mogelijke onaanvaardbare gevolgen in verband met veiligheid of verstoring dan zal eveneens nader afgewogen moeten worden. Hierbij gaat het om de volgende zaken.

1. Toetsingszone leidingen.

Indien nieuwe bebouwing of functieverandering, anders dan incidentele bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf of een af te splitsen woning bij boerderijsplitsing, plaatsvindt in zones welke zijn aangeduid als 'toetsingszone leidingen' (volgens verbeelding 1), zal de aanvaardbaarheid daarvan mede getoetst worden aan de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (d.d. 26-11-1984, kenmerk DGM/Bnr 0104004) respectievelijk de circulaire 'Zonering langs transportleidingen voor vloeibare brandstoffen in de categorie K1, K2 en K3' van de Minister van VROM (april 1991). In voorkomende gevallen zal advies worden gevraagd aan de betrokken leidingbeheerder. Verwezen wordt naar artikel 22.

2. Defensie

Vanwege gevaar ten gevolge van de vuurwerkopslagplaats gelden binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'veiligheidscontouren' beperkingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Verwezen wordt naar artikel 26.

3. Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Vanwege geurhinder mogen binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'zone waterzuiveringsinstallatie' geen woningen worden opgericht. Verwezen wordt naar artikel 26.

4. Externe veiligheid wegen e.d. en inrichtingen

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door het Besluit externe veiligheid inrichtingen en andere van belang zijnde wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.6 Afstemming luchtkwaliteit

luchtkwaliteit

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Indien er sprake is van belemmeringen vindt een afweging plaats.

23.3.7 Afstemming archeologie en cultuurhistorie

archeologie en cultuurhistorie

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of er sprake is van aantasting van archeologische of cultuurhistorische waarden. Daarbij zal een ter zake deskundige instantie worden betrokken. Het gaat daarbij om de vraag of waarden worden aangetast die worden beschermd door wet- en regelgeving. Indien er sprake is van relevante waarden vindt een afweging plaats.

23.3.8 Afstemming waterbeheer

waterbeheer

Voorafgaand aan de toepassing vindt overleg plaats met de beherende instantie op het vlak van waterbeheer. De resultaten van dit overleg worden in de afweging meegenomen.

infiltratie

Voorafgaand aan de toepassing vindt overleg plaats met de beherende instantie op het vlak van waterbeheer bij permanente teeltondersteunende voorzieningen omtrent het infiltreren in de bodem van afkomend regenwater. De resultaten van dit overleg worden in de afweging meegenomen.

23.3.9 Afstemming groene regelgeving

groene regelgeving

Voorafgaand aan de toepassing wordt onderzocht of er sprake is van aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden. Het gaat daarbij om de vraag of waarden worden aangetast die worden beschermd door wet- en regelgeving. Indien er sprake is van relevante waarden vindt een afweging plaats.

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE REGELS

Artikel 24. Verhouding tussen de bestemmingen

*Verhouding bestemming of
detailbestemming en
dubbelbestemming*

Waar een bestemming of detailbestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leidingen' of 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de bestemming of detailbestemmingen zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Artikel 25. Algemene bouwregels

25.1 Afwijkende afstanden en maatvoering

afwijkende afstanden

25.1.1. Indien afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstukparagraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

afwijkende maatvoering

25.1.2. In die gevallen dat hoogten of dakhellingen van bouwwerken die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

herbouw bij afwijkende afstanden en maatvoering

25.1.3. Ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden 25.1.1 en 25.1.2. niet van toepassing.

25.2 Verbodsbepaling inzake in acht te nemen afstanden

hoofdregel

25.2.2 Het is in afwijking van het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen, verboden te bouwen:

- a. enig bouwwerk binnen een afstand van 10 m tot de grens van een op verbeelding 1 bestemde weg;
- b. enig bouwwerk binnen een afstand van 5 m uit de insteek van het talud van een op verbeelding 1 bestemde waterloop;
- c. enig bouwwerk binnen een afstand van 25 m uit de insteek van het talud van een op verbeelding 2a aangeduide te ontwikkelen ecologische verbindingszone;
- d. enig geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder met overschrijding van een op verbeelding 1 weergegeven bebouwingsgrens geluidsgevoelige objecten.

uitzonderingen

25.2.3 Het bepaalde in 25.2.1 geldt niet voor:

- a. erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- b. bestaande afwijkingen, doch uitsluitend voor zover deze zijn gebouwd conform het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ontheffing

25.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.2 onder a en b, mits:

- a. het verkeersbelang of waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende weg of waterloop;
- c. het niet gaat om overschrijding van een op verbeelding 1 weergegeven bebouwingsgrens geluidsgevoelige objecten;
- d. de overeenkomstig de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure in acht wordt genomen.

anti-dubbeltelregel

25.3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 26. Belemmeringszones

26.1 Veiligheidscontouren

- | | |
|---|---|
| <i>belemmeringen vuurwerkopslag (bouwen)</i> | 26.1.1 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan enig kwetsbaar object te bouwen binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour B. |
| <i>belemmeringen vuurwerkopslag B (gebruik)</i> | 26.1.2 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het navolgende gebruik binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour B, verboden: <ul style="list-style-type: none"> a. enige vorm van verblijfsrecreatie; b. intensieve vormen van dagrecreatie; c. hoofdverkeerswegen. |
| <i>belemmeringen vuurwerkopslag C</i> | 26.1.3 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan om gebouwen met vliesgevels of gordijngewelconstructies en gebouwen met zéér grote aaneengesloten glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt te bouwen binnen de op verbeelding 1 weergegeven veiligheidscontour C. |
| <i>overtreding</i> | 26.1.4 Overtreding van het bepaalde in art. 26.1.2 is een strafbaar feit in de zin van art. 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten. |

26.2 Zone waterzuivering

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <i>belemmeringen waterzuivering</i> | 26.2.1 In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe woningen op te richten binnen de op verbeelding 1 weergegeven 'Zone waterzuivering'. |
|-------------------------------------|---|

Artikel 27. Algemene ontheffingsregels

*ontheffingsbevoegdheid t.a.v.
het bouwen met een geringe
mate van afwijking van de
bebouwings- en
bestemmingsgrenzen*

27.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat gebouwd wordt met een geringe mate van afwijking van de plaats en de richting van de bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeeldingen ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling of indeling van de gronden dit vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

*ontheffingsbevoegdheid t.b.v.
afwijking afstand tot zijdelingse
en achterste bestemmingsgrens*

27.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat wordt afgeweken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits:

- a. is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen of
- b. dit uit architectonisch oogpunt wenselijk is vanwege de aansluiting op bestaande bebouwing en
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

*ontheffingsbevoegdheid t.b.v.
afwijking met 10% van in het
plan opgenomen maten e.d.*

27.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit plan en toestaan dat wordt afgeweken van de op de verbeeldingen of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd; deze ontheffingsmogelijkheid is niet van toepassing op oppervlaktematen boven 100 m² en inhoudsmaten boven 250 m³.

procedure bij ontheffing

27.4 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 26.1 tot en met 26.3 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 28. Algemene wijzigingsregels

<i>algemene wijzigingsbevoegdheid verkeer</i>	<i>naar</i> 28.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de aanleg van fietspaden langs de Meerleseweg, de Chaamseweg-Hazenberg en de Hoogstratensebaan / Haldijk de gronden met de bestemming: ‘Agrarisch’; ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’; ‘Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf’; ‘Agrarisch, paardenhouderij’ ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden’; ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschapswaarden’; ‘Bedrijf’; ‘Groen, landschapselement’; ‘Natuur- en bosgebied’; ‘Recreatie’; ‘Water, waterloop’ en ‘Wonen’; tot 30 meter van weersijden van de aanpalende bestemming ‘Verkeer’, gemeten uit het hart van de bestemming ‘Verkeer’ te wijzigen in de bestemming ‘Verkeer’.
<i>procedure bij planwijziging</i>	28.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 28.1 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 29. Nadere eisen

algemeen uitgangspunt

29.1 Algemene bepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, zoals in de navolgende leden van dit artikel aangegeven.

bebouwingsaspecten t.a.v. waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld

29.2 Aspecten t.a.v. waarvan nadere eisen gesteld kunnen worden

Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in nevenstaande tabel 'Toepassing nadere eisen' uitsluitend gesteld worden ten aanzien van de volgende bebouwingsaspecten:

- a. de afstand tot:
 - de perceels- en of bestemmingsgrenzen, voor zover deze minder bedraagt dan 10 m;
 - de weg waaraan wordt gebouwd;
- b. de afstand tot:
 - de bestemming 'Water, waterlopen', voor zover deze minder bedraagt dan 4 m;
- c. de situering van bebouwing op een perceel, ten opzichte van:
 - elkaar;
 - ter plaatse aanwezige waardevolle bebouwing of beplanting;
 - bestaande of te ontwikkelen natuur- of landschapswaarden of -elementen;
- d. de afmetingen, dakhelling en/of kapvorm van gebouwen en andere bouwwerken;
- e. de afstand tussen gebouwen en bouwwerken voor zover deze minder bedraagt dan 5 m;
- f. de breedte van toegangspaden en wegen bij uitbreiding of omschakeling van recreatievormen op het terrein voor zover de breedte minder bedraagt dan 5 m.

belangen t.a.v. waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld

29.3 Belangen t.a.v. waarvan nadere eisen gesteld kunnen worden

Nadere eisen kunnen, conform het bepaalde in onderstaande tabel 'Toepassing nadere eisen' uitsluitend gesteld worden ten aanzien van de volgende belangen:

- a. de gewenste concentratie van de bebouwing op het bestemmingsvlak of bouwperceel in het algemeen en in het bijzonder van:
 - bedrijfswoning(en) en overige bedrijfsgebouwen op bestemmingsvlakken groter dan 1 ha;
 - vrijstaande bijgebouwen bij woningen op bouwpercelen groter dan 0,5 ha;
- b. het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden indien de betrokken gronden mede zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';

- c. een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing in relatie tot de waarden volgens verbeelding 2a en 2b en artikel 23, lid 23.2;
- d. een goede stedenbouwkundige inpassing, met name in relatie tot de aangrenzende en nabijgelegen bebouwing die ingevolge de bestemmingen is toegelaten;
- e. een goede verkeerskundige inpassing ten opzichte van de weg waaraan wordt gebouwd, met name in verband met voldoende uitzicht vanaf het bouwperceel en/of voldoende parkeerruimte op het bouwperceel;
- f. voldoende ruimte voor behoud van bestaande erfbeplanting of het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het totale bestemmingsvlak of bouwperceel;
- g. doelmatig onderhoud en bereikbaarheid van waterlopen;
- h. de verkrijging van een vereist geluidsniveau aan de gevels van een nieuwe woning en/of een afdoende geluidsreducerend effect;
- i. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die van uit een oogpunt van brandveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet gewenst is.

Tabel 'Toepassing nadere eisen'	Aspecten volgens lid 28.2 onder:					
	a	b	c	d	e	f
Belangen volgens lid 28.3 onder						
a: concentratie bebouwing	x		x	x		
b: cultuur-historische waarden	x		x	x		
c: landschappelijke inpassing		x	x			
d: stedenbouwkundige inpassing	x		x	x		
e: verkeerskundige inpassing	x		x			
f: ruimte erfbeplanting	x		x			
g: waterlopen		x		x		
h: geluidsniveau	x			x		
i: (brand)veiligheid					x	x

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30. Overgangsrecht

	30.1 <u>Overgangsrecht bouwwerken</u>
<i>overgangsrecht bouwwerken</i>	Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot: a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
	30.2 <u>Ontheffingsregel</u>
<i>ontheffing t.b.v. eenmalige vergroting</i>	Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
	30.3 <u>Uitzondering overgangsrecht bouwwerken</u>
<i>uitzondering</i>	Het bepaalde in lid 30.1 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.
	30.4 <u>Overgangsrecht gebruik</u>
<i>overgangsrecht gebruik</i>	Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
	30.5 <u>Verbod</u>
<i>verbodregel</i>	Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
	30.6 <u>Hervattingsregel</u>
<i>hervattingsregel</i>	Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een

jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

30.7 Uitzonderingen overgangsrecht gebruik

*uitzondering overgangsrecht
gebruik*

Het bepaalde in lid 30.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31. Slotregel

citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

Bijlage 1: Tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik

TABEL AANLEGVERGUNNINGEN/STRIJDIG GEBRUIK (voor een nadere omschrijving van de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de volgende pagina)

	Bodemopbouw en reliëf						Waterhuishouding								Bepantingen				Infrastructuur			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	afgraven	ophogen	vergraven	diepploegen	egaliseren	Indrijven	draineren	onderbemalen	aanleg dam	aanleg stuw	aanleg sloot/greppel	dempen sloten en greppels	dempen kleine geïsoleerde wateren	aanbrengen \ wijzigen oeverbeschouwing of kaden	rooien houtgewas en beplanting	aanplanten houtgewas en beplanting	omzetten grasland naar bouwland	omzetten naar boomteelt en vaste plantenteelt	verharden oppervlakte (> 100 m²)	aanbrengen ondergrondse leidingen	wijzigen perceelsindeling	aanleg van foliembassins
NATUURWAARDEN																						
Levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden	A	A	A	A	A	A	S	S	A	A	A	A	S	A	A	A	A	S	S	A	-	S
Leefgebied amfibieën en reptielen	A	A	A	S	A	A	S	S	A	A	A	S	S	A	A	A	A	S	S	A	A	S
Leefgebied planten en plantengemeenschappen	S	S	S	S	S	A	S	S	A	A	A	A	A	A	A	A	S	S	S	A	A	S
Leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen	A	A	A	S	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	S	A	S	S	A	-	S
Leefgebied struweelvogels	A	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	-	S	-	-	S
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN																						
Cultuurhistorisch waardevol gebied	A	A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	A	-	A	A	-	A	A	A	A	S

	Bodemopbouw en reliëf						Waterhuishouding								Beplantingen				Infrastructuur			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	afgraven	ophogen	vergraven	diepploegen	egaliseren	Indrijven	draineren	onderbemalen	aanleg dam	aanleg stuw	aanleg sloot/greppel	dempen sloten en greppels	dempen kleine geïsoleerde wateren	aanbrengen\wijzigen oeverbeschoeiing of kaden	rooien houtgewas en beplanting	aanplanten houtgewas en beplanting	omzetten grasland naar bouwland	omzetten naar boomteelt en vaste plantenteelt	verharden oppervlakte (> 100 m²)	aanbrengen ondergrondse leidingen	wijzigen perceelsindeling	aanleg van foliemestbassins
Aardkundig waardevol gebied	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-	-	-	-	A	A	A	S
Landschapsdeel regionale natuur- en landschaps-eenheid	A	A	A	A	A	-	-	-	-	-	A	A	A	-	A	A	-	A	A	-	A	S

Verklaring

- A = aanlegvergunning aanvragen is verplicht
 S = strijdig gebruik
 - = geen negatief effect

Werken en werkzaamheden

De in het schema voorkomende natuur- en landschappelijke waarden zijn als differentiaties terug te vinden op verbeelding 2a en 2b. De werken en werkzaamheden als bedoeld in dit schema kunnen als volgt worden omschreven.

Bodemopbouw en reliëf

1. afgraven¹
2. ophogen
3. vergraven
4. diepploegen
5. egaliseren
6. indrijven van voorwerpen in de grond

Waterhuishouding²

7. aanleg van draineringsstelsel
8. aanbrengen van onderbemaling
9. aanleggen van dammen
10. aanbrengen van stuwen
11. aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels
12. dempen van sloten en greppels
13. dempen van kleine geïsoleerde wateren
14. aanbrengen of wijzigen van oeverbeschoeiing of kaden

Beplantingen

15. vellen/rooien van houtgewas³
16. aanbrengen van houtgewas (houtsingels, houtwallen etc.), exclusief erfbeplanting en houtgewassen die gebruikt worden voor de agrarische productie (fruitbomen, bomen ten behoeve van teelt etc.)
17. blijvend omzetten van grasland in bouwland of sierteeltgrond, indien niet noodzakelijk in het kader van de noodzakelijke vruchtwisseling
18. aanbrengen van houtgewassen die gebruikt worden voor de agrarische productie (fruitbomen, bomen ten behoeve van teelt etc.)

Infrastructuur

19. aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m² (met uitzondering van kavelpaden)
20. aanbrengen van ondergrondse leidingen
21. wijzigen van de perceelsindeling
22. aanleg van foliemestbassins, met uitzondering van de aanleg van foliemestbassins in aansluiting op het bijbehorende agrarisch bouwblok, voor zover de hoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt, het gezamenlijk oppervlak per agrarisch bouwblok niet meer dan 750 m² en de gezamenlijke inhoud per agrarisch bouwblok niet meer dan 2.500 m³.

¹ Afgravingen, die vergunningplichtig zijn op grond van de Provinciale Ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven, vallen niet onder de aanlegvergunningregeling.

² De hier genoemde waterhuishoudkundige werken en werkzaamheden zijn ontheffings- of vergunningplichtig op grond van de keur van de waterschappen Brabantse Delta en De Dommel. Het hele plangebied is op de keurkaarten opgenomen. De vergunning- en ontheffingverlening is afgestemd op de aan de watersystemen toegekende functies en is tevens gebiedsgericht, dit wil zeggen: vindt plaats in samenhang met de ligging, c.q. begrenzing van de Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur. Echter volgens de Raad van State (14 augustus 2000, nr. EO1.980703) is toetsing alleen door het waterschap niet voldoende. Ter bescherming van de natuurwaarden is toch een aanlegvergunning vereist, omdat het denkbaar is dat een werk of werkzaamheid uit oogpunt van waterhuishouding niet, maar uit oogpunt van natuur wel op bezwaren stuit. Het aanlegvergunningstelsel is dan het geëigende instrument om een afweging te maken.

³ Voor kapwerkzaamheden die reeds geregeld zijn in de Boswet hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Bijlage 2: Staat van Bedrijven

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
36	-							
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieker	30	10	30	10	30	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
40	-							
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. I	0	0	10 C	10	10	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
45	-							
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m	0	10	30	10	30	2
50	-							
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijve	10	0	30	10	30	2
5020.4	B	Autobeklederijer	0	0	10	10	10	1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoire	0	0	30	10	30	2
51	-							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5122		Grth in bloemen en planter	10	10	30	0	30	2
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukter	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerf	10	10	30	0	30	2

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijer	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddele	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikeler	10	10	30	10	30	2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 to	10	0	30	10 V	30	2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen						
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goedere	10	10	30	10	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.c	0	0	30	0	30	2
52	-							
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietser	0	0	10	10	10	1
60	-							
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijver	0	0	30 C	0	30	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidinge	0	0	30 C	10	30 D	2
61, 62	-							
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren	0	0	10	0	10	1
63	-							
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
633		Reisorganisatie	0	0	10	0	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren	0	0	10	0	10 D	1
64	-							
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdienst	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijver	0	0	10 C	0	10	1
642	B0	zendinstallaties:						
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1
70	-							
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goe	0	0	10	0	10	1
71	-							
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711		Personenautoverhuurbedrijve	10	0	30	10	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.}	10	10	30	10	30 D	2
72	-							
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.c	0	0	10	0	10	1
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
73	-							
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswer	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoec	0	0	10	0	10	1
85	-							
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
91	-							
91	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantorer	0	0	10	0	10	1
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2
9133.1	B	Hondendressuurterreiner	0	0	50	0	50	3.1
92	-							
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
9262	0	Schietinrichtingen:						
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbane	0	0	30	30	30	2
9262	2	- binnenbanen: boogbaner	0	0	10 C	10	10	1
93	-							
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2		Chemische wasserijen en ververijer	30	0	30	30 R	30	2

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstitute	0	0	10	0	10	1

Bijlage 3: Handleiding duurzame locaties en duurzame project- locaties voor de intensieve veehouderij

Bijlage 5 Vestigingsbeleid Integrale Zonering

Bijlage 5.1 Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij (2003) Provincie Noord-Brabant

Hierna volgt integraal de tekst uit de “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 2 december 2003.

INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Opbouw
- 3 Achtergrond
- 4 Beleidskader
 - 4.1 Duurzaamheid
 - 4.2 Planologisch kader streekplan
 - 4.3 Revitalisering Landelijk Gebied
- 5 Beoordelingskader
 - 5.1 Omvang bedrijf
 - 5.2 Beoordeling duurzame locatie en duurzame projectlocatie
 - 5.3 Procedure
- 6 Beoordelingstabel duurzame locaties
 - 6.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (GHS en AHS)
 - 6.2 Overige randvoorwaarden
- 7 Beoordelingstabel duurzame projectlocaties
 - 7.1 Randvoorwaarden vanuit de streekplanzonering (AHS)
 - 7.2 Overige randvoorwaarden
- Bijlage 1 Omvang bedrijven in verband met MER en IPPC

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 Reconstructieplannen en (voor West-Brabant) Gebiedsplannen, voor het ruimtelijk orderingsbeleid 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 aangegeven 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 orderingsbeleid 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 gebiedscategorieën 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/-toetsers 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 streekplanafwijkingprocedure 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 ingegaan¹.

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 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.

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, samen met de maatschappelijke partners, ter hand kan worden genomen.

Hoofdzone	Subzone	Onder voorwaarden mogelijkheden voor:	
		Duurzame locaties	Duurzame projectlocaties
GHS-Natuur	Natuurparels	Nee	Nee
	Overig bos- en natuurgebied	Nee	Nee
	Ecologische verbindingzones	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

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.

- **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.
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 “stapenplan mestlocaties” conform het streekplan (pag 127) is doorlopen. Dat wil zeggen dat eerst

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, bredere, interpretatie wordt gekozen en de tegenstrijdigheid tussen streekplandefinitie en streekplantekst zal middels een (correctieve) herziening van het streekplan worden opgeheven.

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.

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 ongeveer 1,25 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 planshade-aspecten. In zo'n geval wordt de huidige situatie erkend en vastgelegd/bevoren 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 lokale 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 streekplanzone-

ring 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 aangegeven 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-Landbouw	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.
GHS-Landbouw	Leefgebied Struweelvogels	De handhaving van een besloten of halfopen landschapsstructuur met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelranden 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 Landschap	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 slootkanalen, 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 fourageergebieden (bijvoorbeeld een boomgaard of een vochtig grasland) nadellig 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).
	Waterpotentiegebied	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.
	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 landschapselementen 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).

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHS-landbouw	Zoekgebied vee-verdichtingsgebieden	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.
	Mogelijk doorgroei-gebied 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.
	Glasboomteeltgebied	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 vooral nog 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 stank-oogpunt extensiveringsgebieden zijn gelegen, alwaar geen duurzame locaties mogelijk zijn.
	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 Hindervet 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.
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.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
	De ontwikkeling moet passen binnen de wet- en regelgeving voor ammoniak (Wet ammoniak en veehouderij, MER, IPPC, Natuurbeschermingswetgebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden)	<i>Wet Ammoniak en Veehouderij (Wav)</i> 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. <i>Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden</i> 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 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. <i>MER / IPPC</i> Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingsstoets vanuit de MER of IPPC. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingsstoets blijkt dat omschakeling of uitbreiding tot onbeoelbare 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 omgevingsstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage 1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingsstoets vanuit de 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 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 verbingszone.
Cultuurhistorisch 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 aangeleond 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).
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 waardeval terrein wordt ingericht, ingepast of ingesloten als groenstructuur binnen het plangebied of archeologie-vriendelijk overgebouwd.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Aardkundig waardevolle gebieden	Aardkundig waardevolle gebieden zoals beekdalen, kreekgebieden, stuifzand- en landduinen die niet 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 Noord-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.
Grondwaterbeschermingsgebieden	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 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. Toldat 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 uiteindelijke 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 gelegen bedrijven genomen moeten worden.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
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 Sreefbeeld (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 melkpluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuult extra) of directe ammoniakshade 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 voorgenoemen initiatief past binnen de (komende) reconstructiezonering en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructiezonering	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 "verwingsgebied" 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 streekplanafwijkingprocedure.
(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)

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
AHSLandschap	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 fourageren en er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanalen, vochtige graslanden en dergelijke aanwezig zijn (Streekplan).	Duurzame projectlocaties zijn in principe mogelijk, mits wordt aangebond 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 fourageergebieden (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).
AHSLandbouw	Zoekgebied veeveerdichtingsgebieden	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.

	Streekplan-subzone	Randvoorwaarde	Uitwerking
	Glasboomteelgebied	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)boomteelbedrijven 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, culturele historische 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 planbetsing voornamelijk 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 kom vanuit stank-oogpunt 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 cumulatief 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 cumulatief effect van meerdere bedrijven op het stankgevoelige object van stank van de op de projectlocatie aanwezige bedrijven (3-5) kan worden uitgegaan van de indicatieve 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 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. <i>Wet ammoniak en veehouderij (Wav)</i> Binnen 250 meter van de kwetsbare natuurgebieden hebben intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsmogelijkheden binnen hun bedrijfsemisatieplafond, 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. <i>Natuurbeschermingswet- en Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden</i> Er dient te worden getoetst of door nieuwvestiging (omschakeling of uitbreiding) van een intensieve veehouderij geen significante gevolgen optreden voor de 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 Natuurbeschermingsvergunning moeten afgeven. De provincie brengt hierover advies uit. Voor 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. <i>MER / IPPC</i> Bij grote uitbreidingen of oprichtingen (in geval van nieuwvestiging of omschakeling) dient rekening te worden gehouden met een omgevingsstoets vanuit de MER of IPPC. Bij duurzame projectlocaties zal altijd sprake zijn van zo'n omgevingsstoets. Gemeenten moeten zeker stellen dat de vergunningaanvraag aan de IPPC- en MER-richtlijn voldoet. Als uit de omgevingsstoets 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 omgevingsstoets heeft onder meer betrekking op de aspecten verzuring (ammoniak) en stankhinder. In bijlage 1 is aangegeven vanaf welke omvang van bedrijven een dergelijke omgevingsstoets 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 toekomstige realisatie ecologische verbindingszone niet aantast; het functioneren van de ecologische verbindingszone dient voorop te staan. Als een duurzame projectlocatie in de onmiddellijke 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 landstapsstrategie 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 Koepeplan 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 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 toegestaan 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 aangeboond 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 aangeboond dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden is voldaan.
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 versterking 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 (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 waardeval 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.
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 beschermingszones van grondwaterwinningen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is conform het streekplan namelijk uitgesloten in alle beschermingszones van kwetsbare (100- en 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.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
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.
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 met 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, tegen gaan 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 denken valt hierbij aan stofhinder vanuit met name pluimveebedrijven voor de glastuinbouw (tuinbouwglas vervuult 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) reconstructiezone-
ring en andere (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

Thema	Randvoorwaarde	Uitwerking
Reconstructie-zone- ring	Duurzame projectlocatie moet passen binnen doelstellingen reconstructiezone- ring	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) reconstructiezone- ring; uitgangspunt is dat projectlocaties deel uitmaken van de zone "landbouwontwikkelingsgebied". Bij eventuele strijdigheden tussen de reconstructiezone- ring en het Streekplan prevaleert het uiteindelijk vastgestelde Reconstructieplan. Tot die tijd is het Streekplan leidend; eventuele afwijkingen van het Streekplan vereisen een streekplanafwijkingprocedure.
(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 behorende bij de “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” (2003)

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.

