

bo-6546

bestemmingsplan

Buitengebied

Gemeente Valkenswaard

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-ON01

Datum: 8 januari 2013

Contactpersoon Buro SRO: E. Marsman

Kenmerk Buro SRO: SR100136

Opdrachtgever: Gemeente Valkenswaard

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Planningsopgave	5
1.3 Plankarakter	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Plangebied	7
2.1 Situering	7
2.2 Bestaande juridische regeling	8
3 Planologisch kader	9
3.1 Europees beleid	9
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Bestaande situatie	23
4.1 Geologie, hydrologie en watertoets	23
4.2 Landschap	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4 Natuur	34
4.5 Landbouw	40
4.6 Recreatie	42
4.7 Wonen en werken	43
5 Milieuhygiënische aspecten	45
5.1 Bodem en water	45
5.2 Luchtkwaliteit	46
5.3 Externe veiligheid	47
5.4 Geluidhinder	48
5.5 Geurhinder	49
5.6 Milieuzonering	50
5.7 M.e.r.plicht	51
6 Planbeschrijving	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Gebiedsvisie	57
7 Planuitgangspunten	61
7.1 Algemeen	61
7.2 Plansystematiek	61
7.3 Landbouw	63
7.4 Natuur en landschap	69
7.5 Wonen	71
7.6 Archeologie en cultuurhistorie	74
7.7 Sport en recreatie	75
7.8 Niet-agrarische bedrijven	76
7.9 Milieu en water	77

8 Juridische regeling.....	79
8.1 Algemeen.....	79
8.2 Toelichting op de planregels	79
9 Uitvoeringsaspecten.....	81
9.1 Handhaving.....	81
9.2 Economische uitvoerbaarheid.....	82
10 Overleg en inspraak	85

Bijlagen

1 Retrospectieve toets	89
2 Nota Inspraak.....	93
3 PlanMER (concept)	95
4 Ruimtelijke onderbouwingen.....	97

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Valkenswaard is voornemens om een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen. De huidige bestemmingsplannen zijn in meer of mindere mate verouderd en niet meer afgestemd op nieuw beleid en regelgeving, zoals de provinciale Verordening Ruimte. Deze verordening bevat regels voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische en andere functies. Deze en andere (regionale) beleidsnota's zijn in dit bestemmingsplan, via een interactief proces met vertegenwoordigers uit het gebied en de gemeenteraad van Valkenswaard, ruimtelijk vertaald.

Het opstellen van een bestemmingsplan Buitengebied is een omvangrijk karwei. Doorgaans zitten er tussen het startmoment en de vaststelling door de raad een aantal jaren. De lange looptijd heeft niet alleen te maken met de grootte van het plangebied, maar met name met de vele functies en belangen die tegen elkaar moeten worden afgewogen en op een passende manier in het bestemmingsplan Buitengebied moeten worden vertaald. Een bestemmingsplan Buitengebied is daarmee bij uitstek het integratiekader van functies, beleid en belangen. Het nieuwe bestemmingsplan geeft voor een periode van ongeveer tien jaar aan op welke wijze de functies in het plangebied zich kunnen ontwikkelen. Het is van belang om in nauw overleg met de belanghebbenden te komen tot afspraken over de gewenste ontwikkelingsrichting. Daarbij spelen niet alleen de wensen vanuit de verschillende sectoren een rol, maar ook het beleid en de regelgeving van bijvoorbeeld de provincie Noord-Brabant en de gemeente Valkenswaard.

1.2 Planningsopgave

Voorafgaand aan het bestemmingsplanproces zijn in de kadernota de planuitgangspunten geformuleerd. De kadernota is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in concrete regels.

Op een aantal onderdelen is door de raad, al dan niet in regionaal verband, het rijk of de provincie al een beleidskeuze gemaakt. Deze keuzes zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Samengevat bestaat de planningsopgave voor het bestemmingsplan Buitengebied uit de volgende onderdelen:

- de opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland;
- het bieden van ontwikkelingsruimte binnen het landelijk gebied is van belang voor de economische positie van de gemeente;
- streven naar een functionele inrichting van het landschap voor de gebruiksfuncties van het landelijk gebied en het behoud en ontwikkeling van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap;
- recreatie en toerisme gaan een zeer belangrijke rol spelen in het toekomstige profiel van de gemeente;
- scheiding van intensieve landbouw en (zeer) kwetsbare natuur- en landschapswaarden;
- verbreding van activiteiten en ondergeschikte nevenactiviteiten in het buitengebied.

1.3 Plankarakter

Het bestemmingsplan Buitengebied draagt hoofdzakelijk het karakter van een consoliderend plan. Consolideren betekent dat de bestaande, vergunde situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dat wil niet zeggen dat het hele buitengebied van de gemeente 'op slot' wordt gezet. De bestaande, reeds vergunde mogelijkheden worden gecontinueerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan algemene mogelijkheden voor gematigde groei en ontwikkeling, mits aan voorwaarden wordt voldaan ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten (autonome ontwikkelingen). Wanneer het gaat om individuele ontwikkelingswensen, die gekoppeld zijn aan een specifiek perceel, geldt dat eerst door middel van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in kaart dient te worden gebracht dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (projectmatige ontwikkelingen).

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling;
- hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd;
- in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 5 komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren;
- hoofdstukken 6 en 7 geven een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. Hoofdstuk 6 bevat de beleidvisie op hoofdlijnen voor het buitengebied van Valkenswaard, in hoofdstuk 7 is dit vertaald naar keuzes omtrent de planregels;
- de uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 8;
- in hoofdstuk 9 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels;
- als laatste komen in hoofdstuk 10 de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg aan bod.

2 Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied beslaat nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Valkenswaard, met uitzondering van de dorpskernen. Op de hierna volgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven. De gemeente grenst aan verschillende gemeenten:

- aan de westzijde grenst het plangebied aan de gemeente Bergeijk;
- ten noorden van het plangebied is de gemeente Waalre gelegen;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan de gemeente Heeze-Leende;
- en ten het zuiden van het plangebied is Belgisch grondgebied gelegen.

Voor de plangrens is aangesloten bij de geldende en nog op te stellen bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Het Eurocircuit maakt geen deel uit van het plangebied, evenals het plangebied van de Lage Heideweg.



Situering plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen.

<i>Vigerende bestemmingsplannen</i>	<i>Vaststelling</i>	<i>Goedkeuring</i>	<i>Onherroepelijk</i>
<i>Uitbreidingsplan Hoofdzaken</i>	17 mei 1962	14 augustus 1964	9 oktober 1963
<i>Natuurgebieden</i>	30 mei 1974	9 juli 1975	2 februari 1977
<i>Natuurgebieden (gemeente Heeze)</i>	29 augustus 1974	8 oktober 1975	n.v.t.
<i>Kloosterakkers</i>	27 november 1975	17 november 1976	18 april 1980
<i>Agnetendal</i>	31 augustus 1978	26 september 1976	22 november 1979
<i>Buitengebied 1977</i>	23 maart 1977	31 mei 1978	29 juni 1986
<i>Zuidelijke Randweg</i>	27 maart 1981	27 april 1982	18 juni 1986
<i>Watermolen complex Dommelen</i>	26 augustus 1982	21 december 1982	n.v.t.
<i>Dommelen (1986)</i>	25 september 1986	8 mei 1987	5 januari 1989
<i>Sportpark Den Dries en omg. Wijzigingsplan "De Hazelaar II"</i>	9 januari 1996	8 maart 1996	8 maart 1996
<i>Buitengebied (1989)</i>	23 juni 1999	25 januari 2000	16 november 2000
<i>Tweede partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'</i>	10 maart 2010	n.v.t.	16 februari 2012
<i>Valkenswaard - zuid</i>	26 april 2007	11 december 2007 (gedeeltelijk)	26 maart 2009

3 Planologisch kader

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de randvoorwaarden vanuit het beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan wordt in de volgende paragrafen het beleid toegelicht.

3.1 Europees beleid

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De belangrijkste natuurgebieden in Europa zijn aangewezen en moeten uiteindelijk een netwerk gaan vormen. Een eenmaal aangewezen Natura 2000-gebied blijft in principe altijd als natuurgebied bestaan. Twee Europese richtlijnen beschermen het netwerk, namelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Middels de Vogelrichtlijn moeten de Europese lidstaten zorgen voor de bescherming, instandhouding en herstel van de leefgebieden van zeldzame vogels. Hiervoor worden 'speciale beschermingszones' ingesteld. Via de Habitatrichtlijn worden natuurlijke leefgemeenschappen van zeldzame plant- en diersoorten beschermd. Ook hiervoor worden speciale beschermzones aangewezen.

In Nederland vallen de Natura 2000-gebieden onder de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er wordt één aanwijzingsbesluit gehanteerd, dat de diverse vormen van bescherming van het gebied regelt. In dit besluit zijn de instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd, de doelen van de natuurbescherming in dit gebied.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling die kan leiden tot gevolgen voor één of meer van deze instandhoudingsdoelstellingen, is een 'passende beoordeling' van de gevolgen van de ontwikkeling verplicht. In de passende beoordeling wordt inzichtelijk gemaakt welke gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen worden verwacht en hoe die schade wordt geminimaliseerd door het treffen van bepaalde maatregelen.

Binnen de gemeente ligt een deel van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Wanneer het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natura 2000-gebied kunnen aantasten, dan zal een 'passende beoordeling' moeten worden uitgevoerd.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) ziet erop toe dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de 'KRW-stroomgebiedsbeheerplannen'. Hierin staan afspraken over de te behalen kwantitatieve en kwalitatieve waterdoelen en de weg daar naartoe. De KRW beschermt landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater. De richtlijn heeft tot doel:

- de kwaliteit van de aquatische ecosystemen te beschermen en te verbeteren;
- bevorderen van duurzaam gebruik van water, voor bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- verschaffen van een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatische milieu. Maatregelen als stopzetten of geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies of verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen worden genomen;
- vermindering van de verontreiniging van grondwater en voorkoming van verdere verontreiniging;
- verkleinen van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de doelen van de richtlijn.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Betekenis voor het bestemmingsplan: De structuurvisie is relevant wanneer de gemeente in haar bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die van nationaal belang zijn. Daarvan is in het bestemmingsplan buitengebied geen sprake.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de principes van een integraal waterbeheer.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om

Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de principes van een duurzaam waterbeheer.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

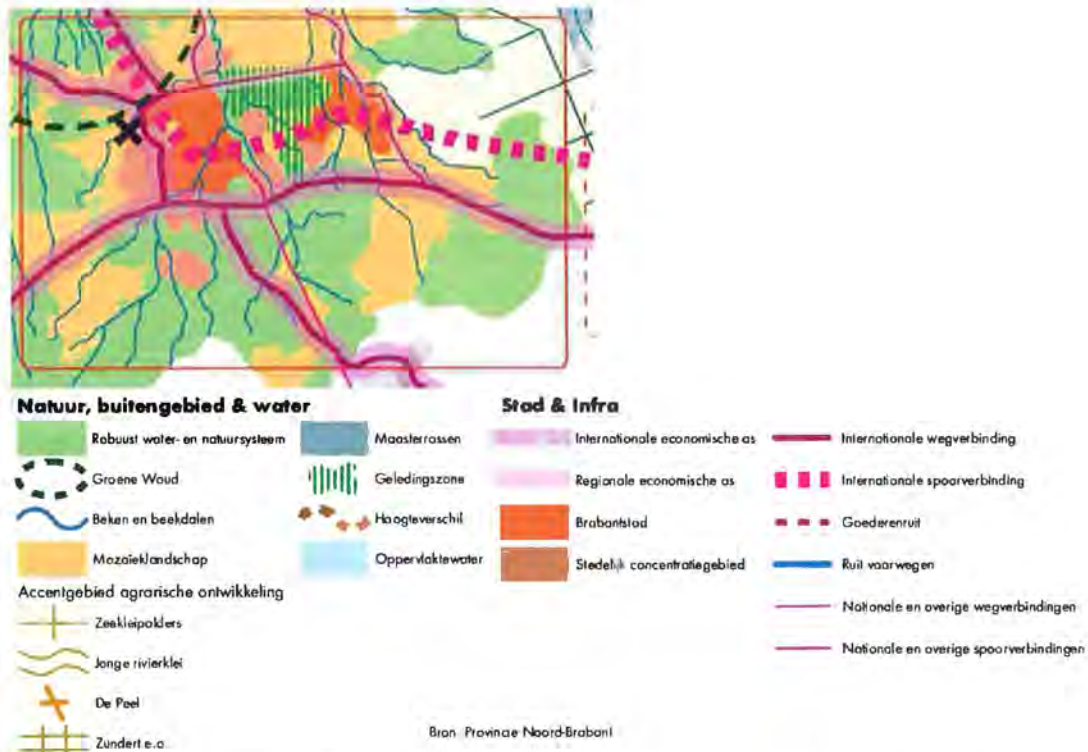
Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De provincie Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse verandering in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. De zorg voor een groene schone leefomgeving is belangrijk voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Dynamiek en karakteristiek moeten goed op elkaar worden afgestemd: de belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. Stad en land hebben elkaar nodig en versterken elkaar.

Het landelijk gebied van de provincie en dus ook dat van Valkenswaard, is onderhevig aan twee ontwikkelingen. De eerste betreft de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Een tweede ontwikkelingsrichting is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw, onder andere bij intensieve veehouderij. Voor de toekomst van deze vorm van landbouw is het zaak verdere verduurzaming van de sector door te voeren en waar mogelijk te versnellen.

Het combineren van de ontwikkelingen wordt lastiger. Door de inwerkingtreding van wetgeving op het gebied van huisvesting van dieren en ammoniak is de verwachting dat een aanzienlijk deel van de bestaande veehouderijen de bedrijfsvoering zal beëindigen. Bij de resterende bedrijven treedt schaalvergroting op. De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Op de visiekaart van de Structuurvisie is het buitengebied van Valkenswaard aangewezen als een 'Robuust water- en natuursysteem'. Voor deze gebieden geldt dat door middel van een samenhangende aanpak in water en natuur de landschappelijke en recreatieve kwaliteit in Noord-Brabant wordt versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.



Uitsnede visiekaart (bron: Provincie Noord-Brabant)

De structuren uit de structurenkaart geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten, of welke randvoorwaarden de provincie aan de functies stelt. Het plangebied is op de structurenkaart grotendeels aangewezen als 'Kerngebied groenblauw', 'Groenblauwe mantel' en deels als 'Gemengd landelijk gebied'.

Voor de groenblauwe structuur is het behouden en ontwikkeling van de natuurwaarden in én buiten natuurgebieden van belang. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving. De groenblauwe structuur bestaat uit kern- en mantelgebieden.

Alle vanuit het Rijk en de EU te beschermen gebieden zijn opgenomen in de kern van de groenblauwe structuur. Voor de ontwikkeling van functies binnen de kerngebieden gelden de EHS spelregels (het 'nee-tenzij'-regime). Hierbinnen is extensieve recreatie goed mogelijk.

De mantelgebieden bestaan overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water, en dragen bij aan de bescherming van het kerngebied. De agrarische sector is een grote en belangrijke grondgebruiker binnen het mantelgebied. Het is van belang deze positie te behouden en het grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Daarbij zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn binnen de mantelgebieden niet wenselijk. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze functies zijn dan ook beperkt. Een verdere intensivering van de agrarische bedrijvigheid is niet gewenst. Recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Binnen het landelijk gebied wordt onderscheid gemaakt tussen gemengd- en accentgebied. Voor het buitengebied van Valkenswaard is alleen het gemengd gebied van toepassing. Dit gebied biedt multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen deze gebieden is ruimte voor agrarische ontwikkeling. In het bijzonder voor glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt. Het bieden van ontwikkelingsruimte is van belang voor de economische positie van de provincie.

Betekenis voor het bestemmingsplan: De structuurvisie geeft op hoofdlijnen het provinciaal ruimtelijk beleid voor Valkenswaard weer. Het beleid is gericht op behoud en versterking van natuur, recreatie, landschap en landbouw. De concrete provinciale 'spelregels' zijn opgenomen in de Verordening Ruimte (zie hierna).

Verordening Ruimte 2012

Deze verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Met de Verordening Ruimte wil de provincie ruimte bieden voor ontwikkeling. Er is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. De provincie kijkt vooral naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De provincie stuurt op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied en buiten de EHS. Passende functies kunnen zich ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Het ontwikkelen van andere functies is onder voorwaarden mogelijk.

Bij de verordening horen verschillende kaarten. De kaarten maken de gewenste ontwikkeling voor een aantal deelaspecten inzichtelijk, te weten: stedelijke ontwikkeling, ontwikkeling intensieve veehouderij, overige agrarische ontwikkeling en windturbines, water, natuur en landschap en cultuurhistorie.

Ten aanzien van de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de Verordening Ruimte is de integrale zonering uit de reconstructieplannen leidend. De reconstructieplannen hebben hun basis in de Reconstructiewet concentratiegebieden. In de concentratiegebieden vindt reconstructie plaats ter bevordering van de ruimtelijke structuur. De reconstructie moet in ieder geval betrekking hebben op de regulering van de intensieve veehouderij.

De integrale zonering is gebiedsdekkend onderverdeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwon ontwikkelingsgebieden. Met de integrale zonering wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal stankgehinderden in en rond kernen wordt teruggebracht.

In artikel 9.2 van de Verordening Ruimte wordt gesteld dat binnen de extensiveringsgebieden nieuwvestiging is uitgesloten. Voor de verwevingsgebieden is er sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is nieuwvestiging niet wenselijk, maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functie zich daartegen niet verzet. Om een gegronde afweging te maken moet het een duurzame locatie betreffen. Dit is een bestaand bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om het bedrijf ter plaatse door te laten groeien. Door middel van een 'duurzaamheidstoets' kan dit onderzocht worden. Binnen het buitengebied van Valkenswaard zijn geen landbouwon ontwikkelingsgebieden gelegen.

Een groot deel van het buitengebied is onderdeel van de EHS. Het doel is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Nieuwe

plannen, projecten en handelingen zijn niet toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Binnen de groenblauwe mantelgebieden geldt eveneens een verbod op nieuwvestiging. Hervestiging en omschakeling op een bestaand bouwblok zijn wel mogelijk.

Ten aanzien van de gebieden met een cultuurhistorische waarde geldt dat de provincie de onvervangbare waarden wil beschermen. Binnen de cultuurhistorische vlakken zijn plannen, projecten en handelingen niet toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Voor het agrarisch gebied legt de provincie de verantwoordelijkheid bij de gemeenten. Zij moeten aangeven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet binnen het gewenste ontwikkelingsperspectief passen, zijn niet toegestaan. Om de ruimte ten behoeve van de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. De verantwoordelijkheid voor welke functies als 'in strijd met' worden beoordeeld, ligt bij de gemeente.

Betekenis voor het bestemmingsplan: De provinciale regels dienen in het bestemmingsplan te worden vertaald en op de verbeelding te worden weergegeven. De verordening richt zich met name op de thema's ruimtelijke kwaliteit, EHS, water, de groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied en intensieve veehouderij. In het bestemmingsplan zal expliciet worden opgenomen wanneer wordt aangesloten op (of afgeweken van) de Verordening Ruimte.

Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, Rood-met-groen regeling Noord-Brabant

Vanuit de Structuurvisie is de vraag om een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied ontstaan, met aandacht voor de landschapskwaliteit in Noord-Brabant. Deze kwaliteitsverbetering is zowel in de provinciale structuurvisie als de provinciale verordening vastgelegd. De 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, Rood-met-groen regeling' van de provincie Noord-Brabant (concept, april 2011) biedt informatie om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening Ruimte, en geen verplicht beleidskader.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur.

Betekenis voor het bestemmingsplan: De handreiking vormt een hulpmiddel voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering in ruimtelijke plannen. In het bestemmingsplan kan dit vorm krijgen door 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering' als voorwaarde op te nemen in wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.

Waterbeheerplan 'Krachtig Water' 2010-2015

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' van Waterschap De Dommel is een strategisch document. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. De volgende thema's worden gehanteerd:

- **Droge voeten:** Er worden waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

- *Voldoende water:* De plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden staan uiterlijk in 2015 vast. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden ('topgebieden') gaat het waterschap aan de slag.
- *Natuurlijk water:* Voor het thema 'Natuurlijk water' richt het waterschap zich op de inrichting en het beheer van de watergangen, op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen, wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.
- *Schoon water:* Het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen wordt voortgezet. Het waterschap voert gezamenlijke optimalisatiestudies uit en legt afspraken vast in afvalwaterakkoorden. Een deel van de rioolwaterzuiveringen wordt vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.
- *Schone waterbodems:* Bij het thema 'Schone waterbodems' pakt het waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel.
- *Mooi water:* Voor 'Mooi water' wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

1. Het voorkomen van wateroverlast.
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op het waterbeheersplan.

Keur Waterschap De Dommel 2009

Het Waterschap De Dommel zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in de 'Keur Waterschap De Dommel 2009'.

De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater. De verboden in de Keur zijn onder andere:

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van 4 m breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. A-wateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 m langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden et cetera, waardoor de kade minder stevig wordt;
- onttrekken van grondwater;
- draineren in en rondom natte natuurparels.

Afwijken van de verboden is mogelijk na het verkrijgen van een watervergunning van het waterschap.

Het waterschap wil voorkomen dat de verdroging in het gebied verder toeneemt. De grondwaterstand mag niet verder zakken. Om hieraan te kunnen bijdragen, is in de Keur geregeld dat in verdrogingsgevoelige gebieden een vergunning moet worden aangevraagd voor bijvoorbeeld het draineren of het onttrekken van grondwater.

Op kaarten die bij de Keur horen, zijn de verdrogingsgevoelige gebieden ingetekend. Zodra iemand een vergunning aanvraagt, wordt deze aanvraag getoetst door het waterschap. Er wordt vooral gekeken naar het effect op de verdroging. In natuurgebieden (Groene hoofdstructuur – natte natuurepaleis) en kwetsbare beekdalen mag bijvoorbeeld geen nieuwe drainage of onderbemaling aangelegd worden, tenzij er sprake is van vervanging van bestaande drainage of compenserende maatregelen.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtneming van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de keur. Echter, het is niet de bedoeling dat de regelgeving uit de Keur wordt herhaald in het bestemmingsplan. Overlap dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk, Definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen"-principe, zoals door de commissie waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal

ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

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

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.1) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Omdat het echter om een consoliderend bestemmingsplan gaat, vinden er geen ingrijpende ontwikkelingen plaats.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard 2012

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 2.1 van de Wro opgenomen dat het voor iedere gemeente verplicht is een vastgestelde structuurvisie te hebben. De structuurvisie kent twee doelen, namelijk enerzijds een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (deel A). Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn (deel B).

De gemeente heeft de visie (deel A) opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie, namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

- wat is de huidige situatie?
- wat is onze ambitie?
- wat gaan we daarvoor doen?

Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden (te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied) aangegeven wat de ambities zijn. Dit doet de gemeente door een onderscheid te maken in de wenselijkheid van een ontwikkeling, namelijk:

- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

De mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden.

Natuur- en bosgebieden

De hoofdstructuur van het buitengebied wordt bepaald door een aantal sterke dragers (in de omgeving). Dit zijn de drie beekdalen, de natuurgebieden de Malpie, de Plateaux, het Leenderbos, Groote Heide, Ph. De Jong wandelpark en de bosrijke stedelijke uitloopgebieden aan de noordrand. Voor de bossen ligt de nadruk op het versterken van de bossen en de verhoging van de ecologische waarden, bijvoorbeeld door omvorming van de vaak schrale naaldbossen tot een gemengd, structuurrijk bos van eiken, beuken en berken. Om de natuurontwikkeling verder uit te werken is een landschapontwikkelingsplan opgesteld.

Agrarische gebieden

Gelet op de grote bescherming die de natuurgebieden genieten, is er geen grote groei van de aanwezige agrarische bedrijven te verwachten. Dit wil niet zeggen dat er geen potenties zijn voor de landbouwsector. Wanneer uit een toets van duurzaamheid kan worden aangetoond dat een uitbreiding van een (intensieve) veehouderij zich niet negatief verhoudt tot de omliggende gebiedswaarden, kunnen individuele bedrijven nog groeien. Uitgangspunt blijft wel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Immers een gezond bedrijf betekent ook dat er ruimte is voor kwalitatieve aandacht van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Hiermee blijft een gebied een vitale en aantrekkelijke uitstraling behouden.

Er liggen veel kansen voor plattelandverbreding. De gemeente wil in dat kader maximale ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorg, kunst en cultuur). Hierdoor ontstaat er ruimte om te komen tot een breed georiënteerde plattelandseconomie.

Niet-agrarische bedrijven horen in beginsel thuis op een bedrijventerrein en dus niet in het buitengebied. Een uitzondering wordt gemaakt voor de lichtste vorm hiervan, te weten de milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Ook hiervoor zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de maximale ruimte worden opgezocht. Deze ontwikkeling dient wel gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteiten. Dit vraagt bij de ontwikkeling van het initiatief, dus wel een zekere afweging.

Valkenswaard wil zich profileren met diverse recreatieve voorzieningen. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de aanwezigheid van diverse waardevolle natuurgebieden. Doel is om deze recreatieve activiteiten in de bebouwde kom te verweven met de

recreatieve activiteiten in het buitengebied. Korte en soepel te overbruggen afstanden tussen deze activiteiten zijn daarbij van groot belang: recreatie van kern tot en met buitengebied.

De ontwikkeling van nieuwe verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied wordt gestimuleerd. Zo kan de recreatieve betekenis verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes horeca- en andere rustpunten te creëren. Hierbij streeft de gemeente wel naar een zekere kwaliteitsverbetering. De gemeente Valkenswaard wil onder die voorwaarde graag meewerken aan nieuwe initiatieven om zo het toeristisch-recreatieve aanbod substantieel te verhogen.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het gemeentelijk beleid, zoals weergegeven in de structuurvisie, juridisch vast te leggen. Voor het bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud en bescherming van bos- en natuurgebieden;
- aandacht voor een sterke agrarische sector in combinatie met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- het bieden van mogelijkheden voor neven- en vervolgfuncties op agrarische bedrijven;
- waar mogelijk ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor dag- en verblijfsrecreatie.

Landschapsonwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen, heeft de gemeente Valkenswaard een Landschapsonwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de structuurvisie en met het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied. Het doel van het LOP is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaand beleid en ontwikkelingen.

Betekenis voor het bestemmingsplan: In het LOP vindt een analyse plaats van sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen. Dit is vertaald in een visie, waarin per deelgebied 'maatregelen fysiek' en 'maatregelen beleid' worden genoemd. De 'maatregelen beleid' zijn echter vooral aandachtspunten en zijn nog niet in die mate uitgewerkt dat dit al in het bestemmingsplan kan worden vertaald, of vergt nog nadere studie. Wel zal het bestemmingsplan mogelijkheden moeten bieden voor de 'maatregelen fysiek', oftewel natuur- en landschapsonwikkeling. In paragraaf 7.3 wordt dit nader toegelicht.

Milieubeleidsplan Valkenswaard

In het Milieubeleidsplan van de gemeente Valkenswaard (2011) zijn de hoofdlijnen en de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het uitvoeren milieubeleid voor de periode 2011-2013 vastgelegd. De taakvelden die worden onderscheiden zijn: bodem, water, natuur en landschap, verkeer, lucht, geluid, klimaatbeleid, duurzaam bouwen, afval, externe veiligheid, vergunningverlening en handhaving, communicatie, informatie en educatie en een duurzame gemeentelijke organisatie. Per taakveld is aangegeven wat de taakstellingen zijn en op welke wijze de gemeente denkt deze doelstellingen te realiseren.

Er zijn 35 taakstellingen opgenomen. Voor het buitengebied kunnen de volgende taakstellingen van belang zijn:

1. zoveel mogelijk water terugbrengen in de waterkringloop. Bij inbreidingslocaties en rioolrenovaties wordt het regenwater van aangesloten verhard oppervlak binnen de gemeente afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel.

2. gebiedseigen water zoveel mogelijk vasthouden om zodoende verdroging tegen te gaan via een watertoets bij planologische processen.
3. bosbeheer: In de komende jaren is er een gevarieerder bos met een meer aaneengesloten structuur (opheffen van losse snippers).
4. natuurontwikkeling in combinatie met beleefbaarheid: Voor de komende jaren ligt de nadruk op de natuurontwikkeling in combinatie met beleefbaarheid van het Dommeldal en het dal van de Keersop. Met de beleefbaarheid wordt bedoeld het vergroten van de toegankelijkheid op verantwoorde en toch attractieve wijze van met name het Dommeldal, ook vanuit België.
5. landschap: het LOP is in 2011 door de raad aangenomen. In de daarop volgende periode is het LOP goed geïntegreerd geraakt in de ruimtelijke planvorming.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het Milieubeleidsplan sluit aan bij de principes van een duurzaam waterbeheer, zoals in het kader van de Watertoets bij het bestemmingsplan wordt betrokken. Daarnaast zal het bestemmingsplan natuurontwikkeling mogelijk maken. Voor het LOP zie de voorgaande tekst.

Gebiedsvisie en geurverordening gemeente Valkenswaard-Zuid en omgeving

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om de wettelijke geurnormen of de wettelijke afstandsmaten voor bepaalde gebieden aan te passen door middel van een gemeentelijke geurverordening. Het vaststellen van een geurverordening moet worden onderbouwd in een gebiedsvisie. De gemeente Valkenswaard heeft een gebiedsvisie opgesteld voor Valkenswaard- Zuid. In de geurverordening zijn geurnormen opgenomen voor:

- de woonkern Dommelen;
- het woongebied Valkenswaard-Zuid;
- het gemengd gebied Valkenswaard-Zuid;
- het bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid.

Per type gebied zijn aangepaste geurnormen opgenomen (variërend van 6,0 tot 14,0 ou_E/m³).

Betekenis voor het bestemmingsplan: Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen toelaat, bijvoorbeeld door het toestaan van nieuwe, geurgevoelige functies, moet rekening worden gehouden met de normen uit de verordening voor de genoemde gebieden.

Luchtkwaliteitsplan 2009-2014

In de gemeenten Valkenswaard en Waalre is veel aandacht voor verbetering van de luchtkwaliteit. Een belangrijk streven van beide gemeenten is een algemene verbetering van de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van de burgers. Daarom hebben beide gemeenten in 2009 samen een Luchtkwaliteitsplan opgesteld. Het Luchtkwaliteitsplan brengt een aantal recente ontwikkelingen samen en beschrijft de stand van zaken ten aanzien van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

De norm voor fijn stof wordt als gevolg van de autonome ontwikkeling in 2011 gehaald. Er zijn voor het halen van deze norm dus geen aanvullende maatregelen nodig. Voor stikstofdioxide zijn extra maatregelen nodig om de normen te kunnen halen.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan heeft vanwege het behoudende karakter geen invloed op de luchtkwaliteit. Zie ook paragraaf 5.2.

Integraal mantelzorgbeleid gemeente Valkenswaard 2008-2011

De gemeente Valkenswaard stelt zich ten doel om al haar kwetsbare burgers zoveel mogelijk als volwaardige burgers te laten participeren in de samenleving. Dit is een streven, maar kan nooit volledig zijn. Mantelzorgers zijn onmisbaar bij de verzorging van naasten. De ontvangers van

mantelzorg passen binnen de term kwetsbare burgers. Daarnaast is het van belang dat de mantelzorgers niet tot de groep kwetsbare burgers gaan behoren. Vandaar dat de uiteindelijke doelstelling van dit integrale mantelzorgbeleid is: Optimale (h)erkenning en ondersteuning van mantelzorgers in de Valkenswaardse samenleving.

De beleidsnota formuleert een 20-tal actiepunten die moeten leiden tot het verbeteren van de huidige situatie.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan zal een regeling opnemen voor mantelzorg.

Beleidskader Economische Zaken 2012-2015

Economie is een dynamisch beleidsterrein waarop zich de afgelopen jaren belangrijke ontwikkelingen hebben voorgedaan. In de Toekomstvisie van Valkenswaard zijn werken en vrije tijd (ook gericht op de vrijetijdssector) zeer belangrijke thema's, waarbij is gekozen voor het richten van de blik op Brainport. Deze en andere ontwikkelingen vragen om een nieuw geactualiseerd economisch beleidskader. Een beleidskader dat richtinggevend is van karakter en wordt geconcretiseerd middels economische actieprogramma's, waarin concrete projecten en activiteiten zullen worden benoemd.

In het economisch beleidskader wordt ingezet op een lage werkloosheid en het verbeteren van het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven. Teneinde deze ambities te realiseren wordt voor de termijn van het beleidskader (4 jaar) ingezet op de volgende vier speerpunten. Dit zijn:

- a. Herstructurering: De reeds gestarte herstructurering van bedrijventerrein Schaapsloop 1 is een belangrijke kans om concrete verbeteringen in het vestigingsklimaat van Valkenswaards grootste bedrijventerrein te realiseren.
- b. Brainport: Het versterken van de verwevenheid van het lokale bedrijfsleven en de gemeente met Brainport is een belangrijke economische kans en onderdeel van de Toekomstvisie.
- c. Startersbeleid: Valkenswaard kent relatief veel startende ondernemers. Gezien het economische belang van startende ondernemers wordt getracht door het ontwikkelen van een startersbeleid deze kracht te versterken.
- d. Vrijetijdseconomie: Deze sector is een belangrijke kracht van de lokale economie en in lijn met de Toekomstvisie wordt voor deze sector ingezet op groei.

Voor genoemde speerpunten zijn gekozen na een analyse van de lokale economie. De betreffende vier speerpunten zijn belangrijke economische kansen voor Valkenswaard en de gemeente wil daarbij een belangrijke stimulerende rol spelen. Samenwerking met partners uit bedrijfsleven, onderwijs en overheid, zowel uit de eigen gemeente als daar buiten, is daarbij van groot belang en wordt actief opgezocht.

Tenslotte wordt in de nota ingegaan op het ontwikkelingsperspectief van de voor Valkenswaard relevante sectoren:

Industrie en bouwnijverheid

Voor deze sectoren gaat de aandacht vooral uit naar het reeds gevestigde bedrijfsleven. Kenmerkend voor deze vorm van bedrijvigheid is de concentratie op bedrijventerreinen en dus het belang van het vestigingsklimaat aldaar.

Commerciële dienstverlening

Er worden geen acties ondernomen die specifiek gericht zijn op de sector commerciële dienstverlening. Er wordt niet voor gekozen om in te zetten op de zorgsector, omdat dit mogelijk de vergrijzing versterkt. Verder wordt geconstateerd dat gegeven de huidige leegstand en een verwachte blijvend lagere behoefte in de kantorenmarkt, het niet zinvol is om in te zetten op meer ruimte voor kantoren.

Vrijtijdssector

Primair worden beleidskeuzen voor bijvoorbeeld horeca en toerisme & recreatie gemaakt in de gelijknamige beleidskaders. Gezien het belang van deze sector voor de lokale economie, wordt in voorliggend beleidskader de noodzaak van een goed vestigingsklimaat en ruimte voor ondernemerschap voor deze vorm van bedrijvigheid onderstreept. Voor deze sector wordt ingezet op groei. Dit is mede ingegeven door het feit dat de aanwezige bedrijvigheid in deze sector elkaar kan versterken en dat het kan bijdragen aan het behoud van de bovenlokale functie van Valkenswaard op het gebied van detailhandel en horeca. Dit zijn onderdelen van een goed lokaal voorzieningenniveau.

Agrarische sector

Voor deze sector vindt een verschuiving plaats van de primaire voedselproductie naar een toenemend belang van duurzame energieproductie, agrarisch natuurbeheer en verbrede landbouw, dat ook in het Landschapsonwikkelingsplan 2012 nader zal worden belicht. Het bieden van mogelijkheden voor verbreding naar nevenactiviteiten op het gebied van toerisme & recreatie is daarbij in het bijzonder een kans.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan kent met name een betekenis voor de vrijtijdssector en de agrarische sector. Er wordt, binnen de mogelijkheden van beleid, wet- en regelgeving, met name ruimte geboden aan het bevorderen van de lokale economie door ruimte te bieden aan recreatieve (neven)activiteiten

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard 2013-2017

De gemeente Valkenswaard en het Waterschap De Dommel zijn overtuigd van de noodzaak om een goed functionerend rioolsysteem voor de inzameling en behandeling van afvalwater te beheren. Hierbij heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de werking van het afvoersysteem naar de rioolwaterzuivering en het waterschap voor het functioneren van deze zuivering. Deze taakstelling sluit prima aan bij de wettelijke verplichting conform de Wet milieubeheer. Hierin is met ingang van 1994 de zorgplicht voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater geregeld. Het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) is hiervoor een belangrijk hulpmiddel. Het opstellen van een dergelijk rioleringsplan is sinds 1 maart 1993 tevens verplicht gesteld.

De gemeente heeft vanaf 1 januari 2008 te maken met de volgende drie zorgplichten, waarvan de zorgplichten hemelwater en grondwater nieuw zijn:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- Inzameling en verwerking van overtollig hemelwater;
- Inzameling en verwerking van overtollig grondwater.

Het vGRP heeft de status van een beleidsplan en betreft een lokale doorvertaling van het Rijks-, Waterschap- en provinciale beleid en wetgeving. Het vGRP kent geen directe planologische doorwerking, maar de beleidsuitgangspunten dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Betekenis voor het bestemmingsplan: Het bestemmingsplan bevat geen specifieke regels in relatie tot het inzamelen en verwerken van water. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, is hier ook geen noodzaak toe.

4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

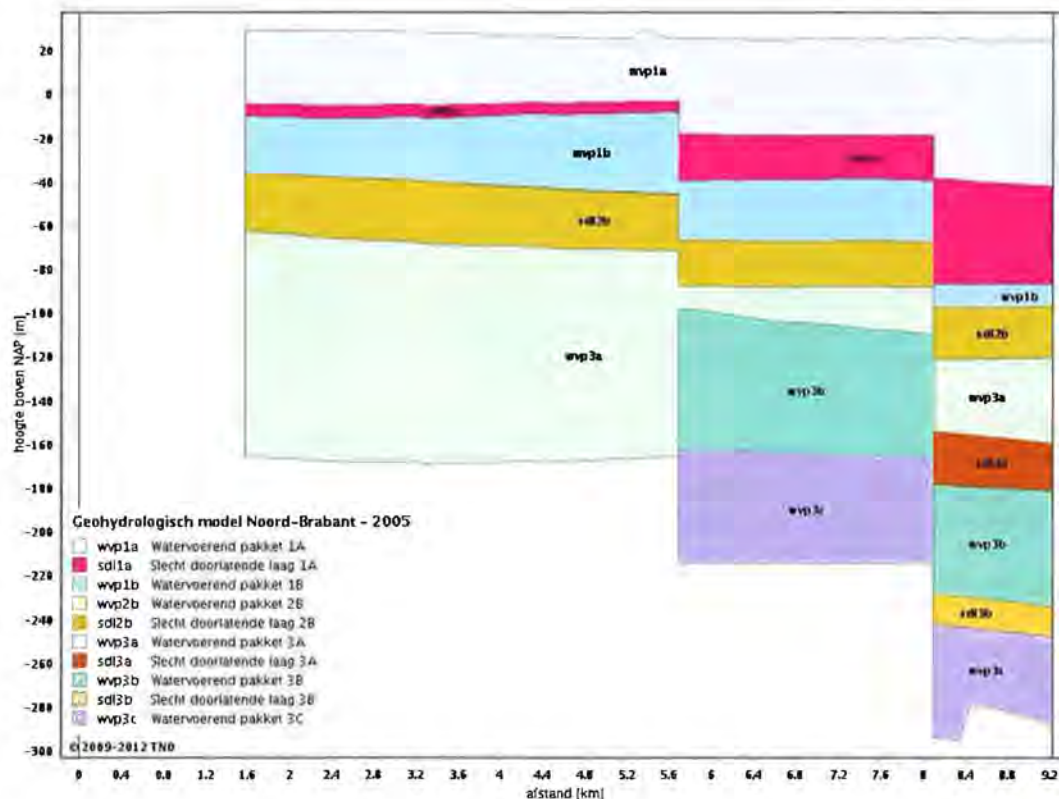
Het opgenomen kaartmateriaal dient uitsluitend als illustratie. Voor informatie op perceelsniveau verwijzen wij naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.1 Geologie, hydrologie en watertoets

Algemeen

Het stijgen en dalen van de aardkorst, de werking van water en wind en de ontginning en het landgebruik door mensen, hebben het landschap van Valkenswaard gevormd. Het resultaat is een licht glooiend, naar het noorden aflopend gebied waar de Beekloop/Keersop, de Dommel en de Tongelreep smalle, ondiepe dalen in hebben uitgesneden. Tussen die beekdalen is het gebied overwegend vlak met op een aantal plaatsen opgewaaide (stuif)duinen (Plateaux, Malpie) en uitgewaaide laagtes waar moerassen en vennen in zijn ontstaan (Plateaux, Malpie, noordkant Valkenswaard). De hoogteverschillen zijn niet heel pregnant. Vooral de verschillen in grondgebruik tussen hoog en laag, droog en nat, vlaktes en ruggen zorgen ervoor dat de opbouw en eigenschappen van de ondergrond nog steeds goed herkenbaar zijn (bron: LOP, 2011).

Op onderstaande afbeelding staat een geohydrologische doorsnede van het plangebied weergegeven (vanaf de Belgische grens tot in de kern Valkenswaard).



Geohydrologische doorsnede (bron: TNO, 2012)

Voor de afwatering van het grondgebied van de gemeente zorgen drie beken, te weten de Tongelreep, de Dommel en de Beekloop. Globaal kan worden gezegd dat het gebied ten oosten van de Maastrichterweg afwatert op de Tongelreep, het gebied tussen de Luiker- en Maastrichterweg op de Dommel en het gebied ten westen van de Luikerweg op de Beekloop. Meer noordelijk wordt de functie van de Beekloop overgenomen door de Keersop. De beken hebben in overeenstemming met de topografie van het gebied een min of meer zuid-noord gerichte stroomrichting.

Voor de beekdalen van Tongelreep en Dommel hebben te kampen met wateroverlast, ten dele in de vorm van inundaties. De Tongelreep ontvangt veel water uit België. Dat is niet alleen overtollig regenwater, maar ook water dat afkomstig is van bevoeiing, zodat ook tijdens de zomermaanden de afvoer groot is. Aan de Beekloop wordt water onttrokken.

Een groot deel van de gronden heeft te kampen met wateroverlast. Dit is vooral het geval in de beekdalen. Het gebruik van deze gronden blijft dan ook beperkt tot grasland. In de zomer daalt de grondwaterstand over een grote oppervlakte tot een zodanige diepte, dat gronden met een dun humeus dek last krijgen van verdroging. Een belangrijk deel van de gronden met zeer lage grondwaterstanden zijn beplant met bossen, omdat zij te droog zijn voor enig agrarisch gebruik.

Regelgeving

Nationaal beleid en regelgeving

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20^e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Watertoets

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoeepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

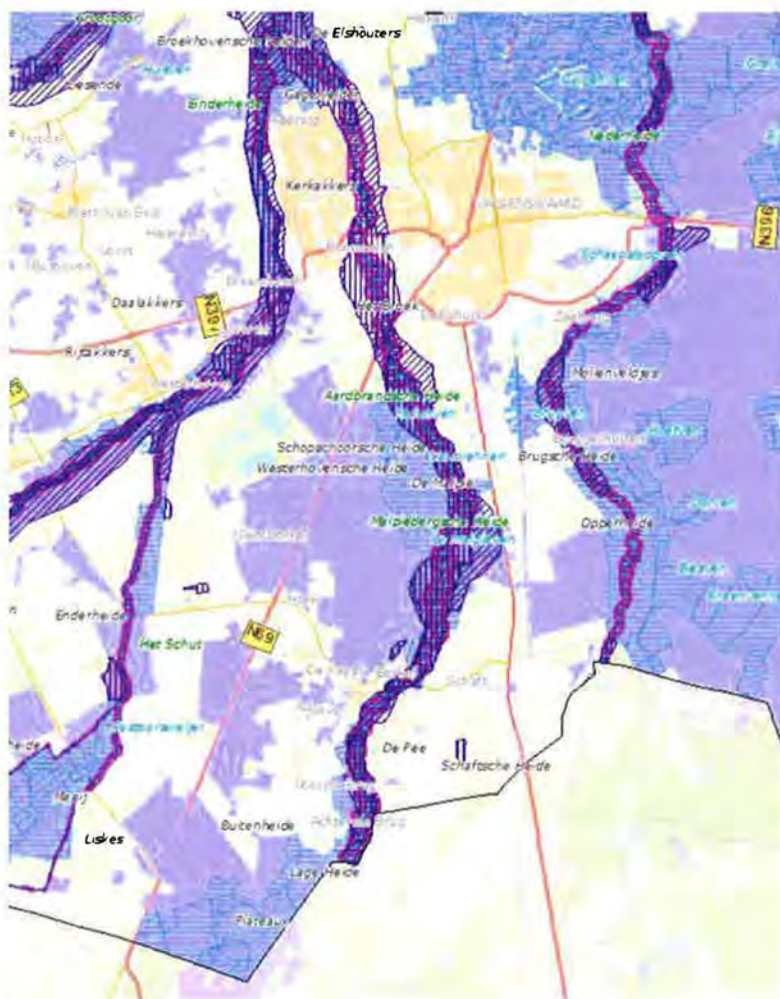
De watertoets is ingesteld om het aspect water in een vroeg stadium mee te nemen bij ruimtelijke plannen en projecten. De watertoets is wettelijk verplicht en heeft als doel om gezamenlijk met de waterbeheerders de waterhuishoudkundige doelstellingen in een zo vroeg mogelijk stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken.

Waterbergingsgebieden

In 2015 moet de regionale wateroverlast beheersbaar zijn. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in het buitengebied acceptabel moet zijn overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk niveau te brengen, zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze en de bestaande overstromingsgebieden zijn voldoende om ook op langere termijn (2050) droge voeten te houden.

Onderzoek

De volgende afbeelding is afkomstig uit de kaartbijlagen behorende bij de provinciale Verordening Ruimte 2012. Hieruit blijkt dat voor het merendeel van het buitengebied water medebepalend is voor de gebruiksmogelijkheden.



Regionaal waterbergingsgebied



Reserveringsgebied waterberging



Ruimte voor herstel en behoud van watersystemen



Beschermingszone winning grondwater voor menselijke consumptie



25-jaarszone



100-jaarszone

Natte natuurgebieden (Detail)



Beschermde gebieden waterhuishouding



Bron: Verordening ruimte 2012, provincie Noord-Brabant

Voor regionale waterbergingsgebieden gelden beperkingen voor bouwen (geen nieuwvestiging; wijziging en uitbreiding toegestaan mits niet ten koste van het waterbergend vermogen van het gebied) en beperkingen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen (zoals het ophogen van gronden en het aanleggen van kaden).

De reserveringsgebieden waterberging zijn bedoeld om het waterbergend vermogen van dat gebied mede te behouden.

Met de gebieden voor 'behoud en herstel van watersystemen' wordt verbetering en herstel van het natuurlijk watersysteem beoogd. Om de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water te behalen, met name op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren, zijn maatregelen nodig op het gebied van morfologie. Te denken valt bijvoorbeeld aan het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plasdraszones, et cetera. In de aangegeven gebieden gelden beperkingen voor activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren. Het betreft beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, in die gevallen waarin dat een negatief effect heeft op het bereiken van de doelstellingen. Daarnaast gelden er beperkingen in de vorm van een omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningstelsel) voor oppervlakteverharding en ophogen van gronden.

Voor de natte natuurparels geldt dat de ontwikkeling van natuurwaarden voorop staat (zie paragraaf 4.4). Het beleid is hier gericht op het tegengaan van verdroging en het herstel van de verdroogde natuurgebieden binnen de EHS.

'Beschermd gebied waterhuishouding' zijn gebieden waarvoor het in beginsel niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen, én waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is. De beschermde gebieden komen nagenoeg overeen met de EHS.

Watertoets

Waterschap De Dommel heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud van deze reactie en de vertaling ervan in het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de Nota Inspraak.

Conclusie

De waterbelangen dienen op een passende wijze in het bestemmingsplan te worden vertaald. In paragraaf 7.9 wordt dit nader toegelicht.

4.2 Landschap

Algemeen

Kenmerkend voor het buitengebied van Valkenswaard is het afwisselende landschap. Het landschap bepaald voor een groot deel de identiteit van het buitengebied en maakt dat mensen zich hier 'thuis' voelen. Het bestemmingsplan kan een rol spelen bij het behoud van de landschappelijke waarden.

Regelgeving

Voor de bescherming van het landschap geldt dat dit is versnipperd in diverse regelingen. Enerzijds wordt de cultuurhistorische waarde van het landschap beschermd via de Monumentenwet en diverse (provinciale) verordeningen, anderzijds wordt de ecologische waarde beschermd via bijvoorbeeld de Flora en faunawet.

Onderzoek

Geschiedenis van het landschap

Het gebied is al eeuwenlang bewoond. Op verschillende plaatsen zijn vuurstenen werktuigen uit de prehistorie gevonden. Bij het Groot Malpieven, langs de Dommel, zijn bewoningssporen aangetroffen uit de IJzertijd. In de Middeleeuwen zijn op de flanken van de beekdalen een groot aantal kleine, soms wat grotere agrarische nederzettingen ontstaan waaronder Keersop, Deelshurk, Zeelberg, Borkel, Schaft en Hoeve. Uit die tijd stammen ook de Venbergse en Dommelse watermolens. Het toen gehanteerde landbouwsysteem, waarbij de lage, natte gronden langs de beken werden gebruikt als hooiland, de flanken naar de hogere gronden als bouwland en de bossen en heide op de hoogste gronden om vee te laten grazen, heeft tot lang zijn stempel op het landschap gedrukt. Hoewel het (agrarisch) grondgebruik zich inmiddels sterk heeft ontwikkeld, hebben de verschillende landschapstypen die nu in Valkenswaard zijn te onderscheiden, hun oorsprong in het Middeleeuwse grondgebruik (bron: LOP, 2011).

Landschapstypen

Een landschapstype is een karakteristieke combinatie van landschapskenmerken en –elementen die in een bepaalde samenhang voorkomen. Valkenswaard ligt op de zandgronden van de Kempen. Het landschap bestaat hier uit grote aaneengesloten boscomplexen en natuurgebieden op hogere gronden, met daartussen de lager gelegen beekdalen van de Dommel, Keersop en Tongelreep, die van zuid naar noord lopen. Op de overgangen van hoog naar laag concentreerden zich van oorsprong de landbouw en bewoning.

De huidige verschijningsvorm van het landschap hangt af van verschillende aspecten zoals bodem, water en gebruik. In de afgelopen eeuw is het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen vervaagd door een veranderende agrarische bedrijfsvoering en de toename van de verstedelijkingsdruk. In de gemeente Valkenswaard zijn vier landschapstypen te onderscheiden (bron: LOP, 2011):

- *Het akkerdorpenlandschap:* Oude zandontginningen met een glooiend reliëf op de dekzandruggen of de flanken daarvan. Ze groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden. Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp). Vanaf de 20^e eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.
- *Het beekdallandschap:* De voedselrijke beekdalen rondom Valkenswaard werden gebruikt als hooilanden. In de volksmond werden ze aangeduid als beemden. Met uitzondering van de watermolens (Venbergse Molen, Dommelse Watermolen), waren de beekdalen van oorsprong onbebouwd. De verkaveling was fijnmazig met singels en houtwallen op de perceelgrenzen. Het gebied was daarmee uitermate kleinschalig en besloten, in tegenstelling tot de hoger gelegen akkers en de heidevelden. Vanaf de 20^e eeuw zijn veel beekdalen ingrijpend aangepast door het kanaliseren van beken, het plaatsen van stuwen, ruilverkaveling en het in gebruik nemen van de grond voor akkerbouw. De kavelgrensbeplantingen verdwenen en daarmee de karakteristieke kleinschaligheid en beslotenheid.
- *Het jonge ontginningenlandschap:* Voor het gehanteerde landbouwsysteem was de aanwezigheid van woeste gronden essentieel. Daarom is het landschap van de kempen eeuwenlang gedomineerd geweest door uitgestrekte heidevelden, bossen, stuifzanden en

moerassige vennen. Hier werden slechts schapen geweid, heide geplagd en op beperkte schaal turf gestoken. Met de uitvinding van kunstmest waren deze woeste gronden vanaf de 20^e eeuw niet meer nodig voor het landbouwsysteem en konden de voorheen onvruchtbare heidevelden worden ontgonnen voor de landbouw. Dat gebeurde ook in Valkenswaard op veel plaatsen (Brugsche Heide, Schaftsche Heide en Beeker Heide). Deze jonge ontginningen kenmerken zich nu door de rationele opbouw van een regelmatige blokverkaveling, rechte wegen en grote agrarische bedrijven.

- *Het bos- en heidelandschap:* Niet alle woeste gronden werden tot landbouwgrond ontgonnen. Sommige delen waren daarvoor te arm en te gevoelig voor opstuiven door de wind (Malpiebergsche Heide, Opperheide). Om het zand vast te houden en toch opbrengst te genereren, is hier naaldbos geplant ten behoeve van de productie van mijnhout. De massa van het bos vormt een sterk contrast met de aangrenzende open akkers en (inmiddels) open beekdalen. Andere plekken zoals rond het Malpieven en de Plateaux zijn nooit in ontginning gebracht en vertegenwoordigen nu belangrijke natuurwaarden.



Landschapstypen in de gemeente Valkenswaard (bron: LOP, 2011)

Landschapselementen

In het kader van de landinrichting heeft een inventarisatie plaatsgevonden van waardevolle landschapselementen in het kavelruilproject Valkenswaard - Waalre (2010). Hieruit is gebleken dat sinds de 20^e eeuw de bestaande beplantingen nog maar een fractie zijn van het vroegere dichte patroon aan houtwallen en bosjes. Het huidige grondgebruik valt niet meer te rijmen met de vroegere dichte groenstructuur. Dat wat over is, zijn vooral losse elementen en geen aaneengesloten structuren. Bovendien mist veel beplanting diversiteit, zijn er gaten in gevallen of resteren nog slechts enkele bomen. Het gebrek aan structuur uit zich vooral in een geringere waarde voor de natuur.

In het gebied komen nog weinig steilranden voor. Veel hoogteverschillen zijn in de loop der jaren plat geschoven en door egaliseren en (ondiep) ontgronden zijn er nieuwe steilranden ontstaan. De waarde van de steilranden voor het landschap en de aardkunde is dan ook gering. Omdat de verstoring groot is (intensieve landbouw met dito bemesting, verkeer) is ook de waarde voor de natuur in veel gevallen gering.

In het plangebied komen diverse zandpaden voor, met echter veelal een geringe landschappelijke waarde.

Conclusie

De beschermenswaardige landschapswaarden zullen een doorvertaling in de regels en op de verbeelding krijgen. In paragraaf 7.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Gemeenten moeten bij het maken van plannen in het kader van de Wro rekening houden met de archeologische waarden, dan wel de te verwachten archeologische waarden. Aangevoerd moet worden dat een ingreep de archeologische waarden niet schaadt.

Regelgeving

Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologische erfgoed, voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Om het bodemarchief beter te beschermen en onzekerheden tijdens nieuwbouw te beperken, is afgesproken om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Valetta. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft onder andere betrekking op waardevolle gebouwen en objecten en stads- en dorpsgezichten.

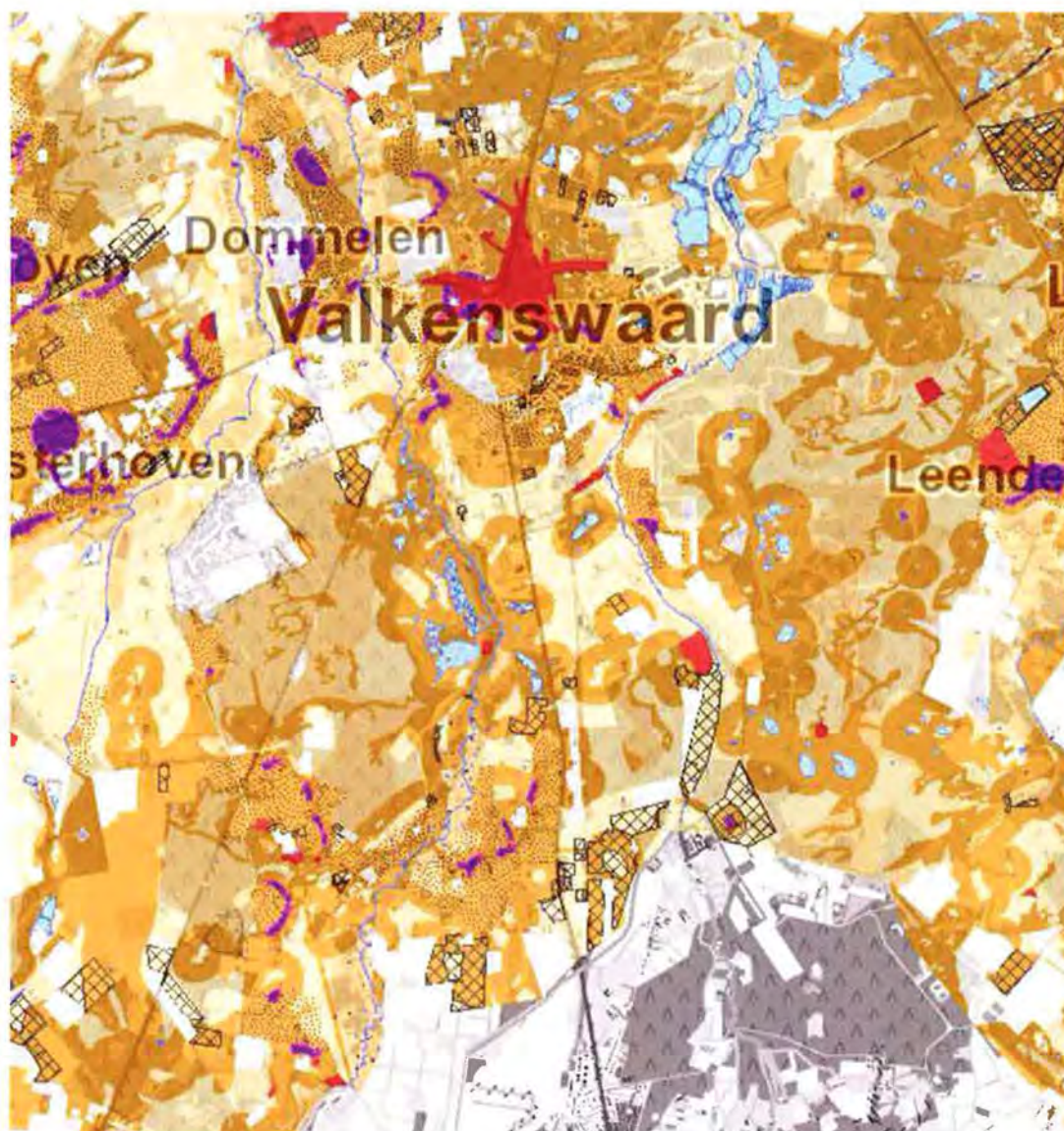
Onderzoek

Archeologie

De gemeenten Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard (en Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel en Bergeijk) hebben aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een regionaal Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Dit beleid heeft de raad van de gemeente Valkenswaard in juli 2012 vastgesteld.

In de gemeente Valkenswaard gelden de volgende archeologische (verwachtings)waarden:

- Categorie 1 - Beschermd archeologische monumenten: Het gaat om archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument zijn beschermd ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologieverordening.
- Categorie 2 - Gebied van archeologische waarde: In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden.
- Categorie 3 - Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern: Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.
- Categorie 4 - Gebied met een hoge archeologische verwachting: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.
- Categorie 5 - Gebied met een middelhoge archeologische verwachting: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting.
- Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting: Het gaat om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht.
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting: Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig is verstoord, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen.



Archeologisch beleid

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
- Esdek
- Mogelijk verstoord
- Water

Archeologische beleidskaart (bron: <http://atlas.sre.nl/archeologie/>, SRE, 2012)

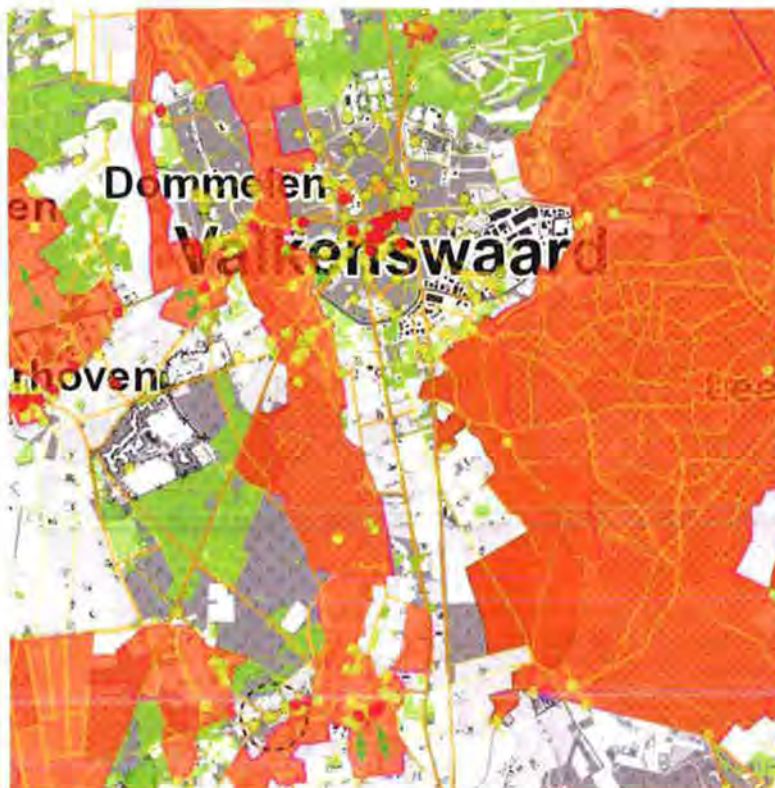
Cultuurhistorie

Onderdeel van het beleidsplan van de SRE is de cultuurhistorische beleidskaart (zie de afbeelding hierna). Deze beleidskaart bestaat uit drie categorieën:

- Categorie 1: Beschermde cultuurhistorische monumenten. Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. De wettelijke bescherming

verbiedt hier de meeste versturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

- **Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.** Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.
- **Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.** Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Categorie 1: Beschermd cultuurhistorische monumenten.

- **Categorie 1: Beschermd cultuurhistorische monumenten.** Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1963 (voor: Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste versturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

- **Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.** Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

- **Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.** Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

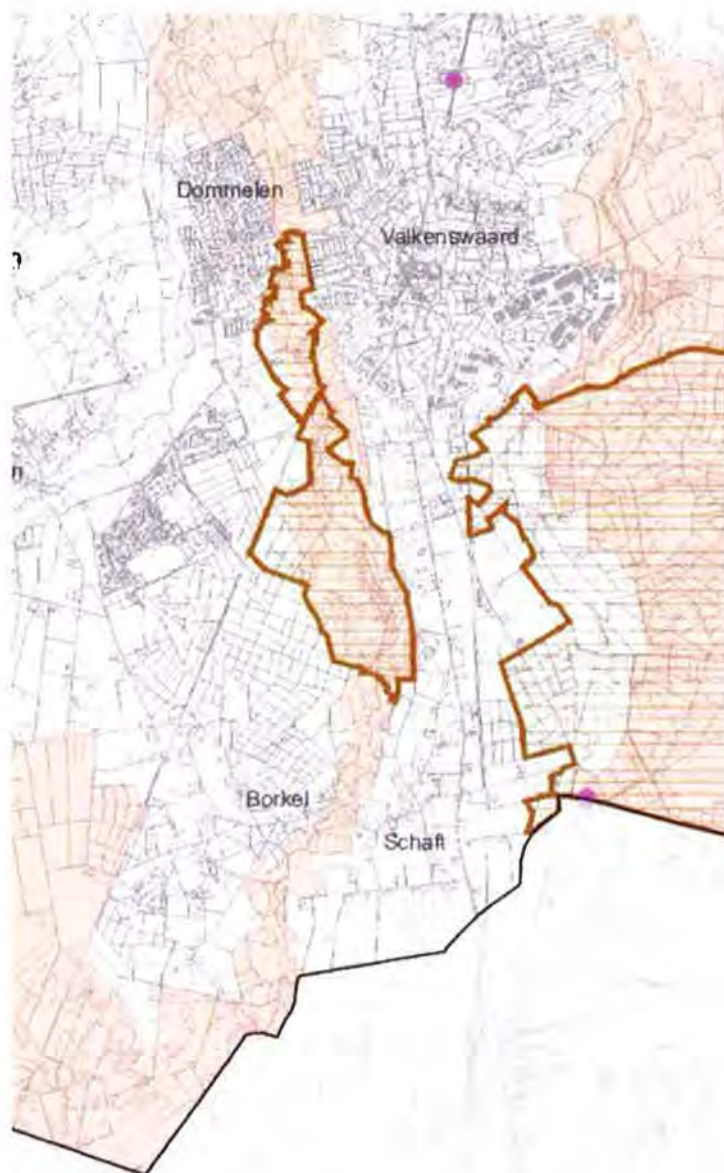
Cultuurhistorische beleidskaart(bron: <http://atlas.sre.nl/archeologie/>, SRE, 2012)

Cultuurhistorische bebouwing

De gemeente kent een verscheidenheid aan cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten. Binnen de gemeente zijn 23 gemeentelijke monumenten en 21 rijksmonumenten aanwezig, waarvan een groot deel in het plangebied. In paragraaf 7.6 wordt hier nader op ingegaan.

Aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorisch waardevolle vlakken

De Provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van betekenis voor zowel de belevingswaarde als de natuurpotentie van het landschap. Daarnaast hebben ze ook een wetenschappelijke en educatieve betekenis. Op de volgende afbeelding zijn deze aardkundige en cultuurhistorische gebieden weergegeven.



Cultuurhistorie

 Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie

 Complex van cultuurhistorisch belang

 Aardkundig waardevol gebied

 Cultuurhistorisch vlak

Uitsnede Verordening Ruimte 2012 provincie Noord-Brabant (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het centraal gelegen, bruin gearceerde gebied betreft het aardkundig waardevol gebied Malpie, met het Dommeldal ten zuiden van Valkenswaard en het aangrenzende bos-, heide- en vengebied van de Malpie ten westen ervan; en het Leenderbos, Tongelreep, Groote Heide, Het Goor. Laatstgenoemde gebieden bestaan uit het bos- en heidegebied van het Leenderbos, het ten zuiden ervan gelegen heidegebied de Groote Heide, het westelijk gelegen beekdal van de Tongelreep en het laaggelegen bosgebied van Het Goor in het oosten. Ook het Brugven ten westen van de Tongelreep is in dit gebied opgenomen.

Cultuurhistorische vlakken

De provincie heeft een aantal gebieden aangewezen om hun cultuurhistorisch belangen. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen.

Het gaat om een aantal gebieden die gekarakteriseerd worden door jonge heideontginningen, het gebied van de Beekloop (met de restanten van vloeisystemen en vele visvijvers), de heiderestanten, bossen en vloeiwieden van De Plateaux, het beekdal van De Dommel, de heiderestanten van het Malpie, et cetera.

Conclusie

Zowel de archeologische als de cultuurhistorische waarden krijgen een passende bestemmingsregeling. In paragraaf 7.6 is dit nader toegelicht.

4.4 Natuur

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de natuur. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een gebied.

Regelgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval

wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Dit is opgenomen in onder andere de Nota Ruimte en het provinciale beleid. De EHS bestaat uit de volgende onderdelen:

- bestaande natuurgebieden;
- nieuw aan te leggen natuurgebieden op plekken waar 'gaten' in het netwerk zitten (natuurontwikkelingsgebieden);
- verbindingzones tussen de natuurgebieden;
- beheersgebieden. Dit zijn agrarische gebieden, waar belangrijke natuurwaarden voorkomen (bijvoorbeeld weidevogels of bepaalde akkerplanten).

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Natura 2000 en beschermde Natuurmonumenten

In de hierna volgende tabel is opgenomen welke nabijgelegen (<10 km) Natura 2000-gebieden in Nederland en België aanwezig zijn, alsmede en de daarbinnen gelegen Beschermde natuurmonumenten in Nederland. Per gebied is de minimale tussengelegen afstand (indicatief) weergegeven tot het buitengebied van Valkenswaard.

Nederland				België	
Natura 2000	Afstand tot buiten-gebied (km)	Beschermde natuur-monu-menten	Afstand tot buiten-gebied (km)	Natura 2000	Afstand tot buiten-gebied (km)
Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux	0			Harmonterheide, Hageven, Buitenheide, Stampoierbroek en Mariahof	> 0
Stabrechtse Heide & Beuven*	4,5	Beuven	8,1	Hageven met Dommelvallei, Beverbeek-	> 0

				se heide, Warmbeek en Wateringen	
Weerter- en Budel- bergen & Ringsel- ven	9,3			Valleigebied van de kleine nete met bron- gebieden, moerassen en heiden	7,0
Kempen- land- West*	9,4	Groot en Klein meer	9,5	Bocholt, Hechtel- eksel, Meeuwen- gruitrode, Neerpelt en Peer	7,7
				Vallei- en brongebied van de Zwarte beek, Bolisser- beek en Dommel met heide en ven- gebieden	9,1

Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten in en nabij het plangebied (Bron: PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied, Tauw 2012)

Binnen de gemeente ligt een deel van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Het gebied bestaat uit twee delen:

- Het oostelijk deel omvat de Groote Heide in het noorden, de gemeentebossen van Heeze, de landgoederen Valkenhorst en Heezerheide en de boswachterij Leende. Het gebied is onderdeel van het Kempische landschap dat gekenmerkt wordt door hoogteverschillen die tijdens de laatste ijstijd zijn ontstaan door dekzandafzettingen. Over het algemeen is het landschap glooiend, maar plaatselijk is het dekzandlandschap verstoven, waardoor een sterker reliëf aanwezig is. Tot het begin van de 20^e eeuw was de dekzandrug bedekt met onafzienbare heide. Grote delen zijn in de crisisjaren van de vorige eeuw op grote schaal bebost. Delen van het heidelandschap zijn echter gespaard gebleven.
- Het westelijk deel betreft De Plateaux, het dal van de Dommel en gedeelten van de beeklopen van de Run en de Keersop. De Plateaux is een deels bebost heidegebied. Tegen de Belgische grens aan liggen vloeivelden: hooilanden die al sinds lange tijd bevoeid worden met (kalkrijk) Maaswater door middel van een lang stelsel van geulen en kanaaltjes. In de heide van de Malpie liggen een aantal grote vennen. Op meerdere locaties zijn kleine jeneverbesstruwelen aanwezig. Langs de Dommel liggen vochtige en natte graslanden en bossen (bron: ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

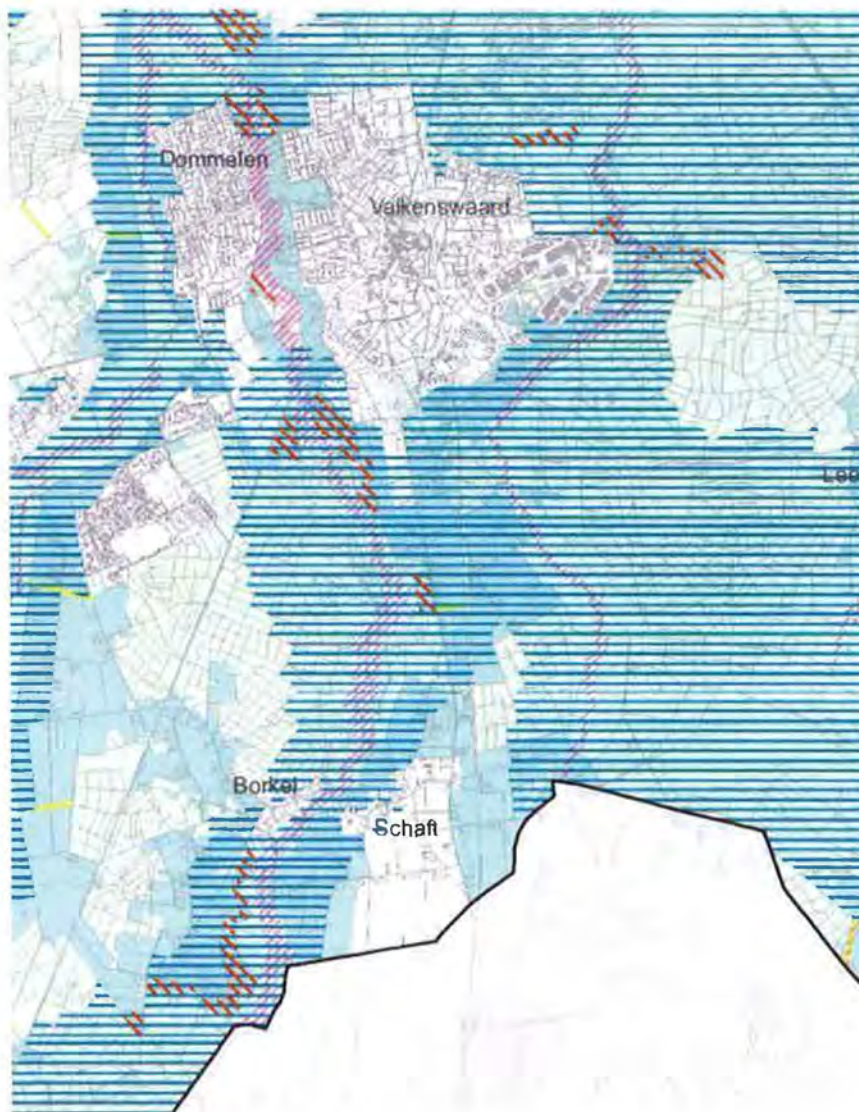
Wanneer activiteiten plaatsvinden (zowel in of nabij het gebied), die een negatief effect op het Natura 2000-gebied hebben, dan kunnen deze alleen doorgaan als dit effect niet de waarden van het Natura 2000-gebied wezenlijk aantast (externe werking). Het toekomstige beheerplan biedt hiervoor het toetsingskader.



Ligging Natura 2000 binnen het plangebied

Ecologische hoofdstructuur

De exacte begrenzing van de EHS is door de provincie in de Verordening Ruimte bepaald.



Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur

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

Ecologische hoofdstructuur (bron: Verordening Ruimte 2012, provincie Noord-Brabant)

In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, de natuurwaarden hiervan dient te beschermen. Als een bestemmingsplan buiten de ecologische hoofdstructuur is gelegen, en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, dan moeten de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en gecompenseerd.

Daarnaast dienen op basis van de provinciale verordening ook de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones en attentiegebieden EHS in het bestemmingsplan te worden beschermd. Onder een attentiegebied wordt een gebied in of rondom de EHS verstaan waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

De grotere natuurgebieden in het plangebied zijn de volgende:

- De Malpie: Dit natuurreservaat dat bestaat uit de rivier De Dommel met aan weerszijden heideterreinen met dennen en grote en kleine vennen. Het gebied is rijk aan flora en fauna en is een broedplaats voor allerlei vogels.
- Hageven - Plateaux: Op de grens tussen Nederland en België ligt het natuurgebied Hageven-Plateaux. Het hoger gelegen Nederlandse deel wordt de Plateaux genoemd, het lager gelegen Vlaamse deel heet het Hageven. Het bestaat uit bossen, vloeiveiden, heide en landbouwgrond. Op de heide grazen paarden en runderen. De Nederlandse Vereniging Natuurmonumenten en de Vlaamse natuurreservaten VZW beheren het gebied gezamenlijk.
- Het Leenderbos: Ten oosten van Valkenswaard is de Boswachterij Leende gelegen, in beheer bij Staatsbosbeheer. Het Leenderbos is ongeveer 2.000 ha groot en wordt jaarlijks door zo'n miljoen mensen bezocht. Hier is de natuur gevarieerd: bossen, heide, zandverstuivingen en weides. Het bos bestaat voornamelijk uit naaldbomen en er leven diverse vogelsoorten, waaronder de nachtzwaluw, de roerdomp, de wespandief en de ijsvogel. Verder wordt het bos bevolkt door reeën, vossen, hazen en konijnen. Op de heidevelden is een schaapskudde aanwezig.
- Philips-De Jong Natuur- en Wandelpark: Dit gebied ten noorden van Valkenswaard bestaat uit bos, heide en vennen. Er worden diverse wandelmogelijkheden aangeboden.
- De Tongelreep: De Tongelreep is een zijriviertje van de Dommel. De grond in het dal van de Tongelreep is in 1989 verkocht aan natuurbeschermingsorganisaties, die de natuurlijke toestand in 2006 weer hebben hersteld. Het gebied is rijk aan vogels.
- Voormalige viskweekvijvers: In 2005 zijn de visvijvers overgedragen aan het Brabants Landschap. Van oorsprong waren dit vennen, die weer in oorsprong zijn hersteld. Hier bevinden zich tal van vogelsoorten, waaronder aalscholver, visarend, blauwe reiger, de grauwe gans, knobbelzwaan, witgatje, oeverloper, kievit, tureluur, zwarte ruiter, kemphaan, roerdomp, woudaapje, waterral en kleine karekiet.

Met ecologische verbindingzones worden grote natuurgebieden met elkaar verbonden. In het reconstructieplan Boven-Dommel is een opgave voor ecologische verbindingzones geformuleerd. Op het grondgebied van Valkenswaard gaat het om de droge ecologische verbindingzones de Beekerheide en de Maastrichterweg.

Natte natuurplek

Voor bepaalde gebieden ligt de prioriteit op het herstel van natte natuurpleken (natte natuurpleken). Hierbij gaat het niet alleen om de verdrogingsstoestand van het systeem vast te stellen en herstelmaatregelen te definiëren, maar juist ook om de uitstralingseffecten naar de omgeving in beeld te brengen. Een gebied in Valkenswaard is de natuurplek Malpiebeemden. Dit gebied is een afwisselend gebied met een meanderende Dommel met zandige oeverwallen en afgesneden meanders, natte beemden, rietlanden, elzenbroek, gagelstruwelen en natte heide met vennen. Deze natuurplek ligt aan weerszijden van de Dommel ten zuiden van Valkenswaard. De natte natuurplek ligt tussen Venbergen met de Venbergsche watermolen in het noorden en de Schafterbrug bij Borkel en Schaft in het zuiden. In het plangebied spelen diverse projecten om het waterpeil in verdrogingsgevoelige natuurpleken te verhogen.

Conclusie

De bestaande natuurpleken krijgen in het bestemmingsplan een passende natuurbestemming. Daarbij moet rekening worden gehouden met het 'nee, tenzij'-principe voor de EHS en (de externe werking van) Natura 2000-gebieden.

4.5 Landbouw

Algemeen

De landbouw is van oudsher een grote grondgebruiker in de gemeente Valkenswaard. Het gaat hierbij zowel om de landbouw als sociaal-economische functie, als om gebruiker en beheerder van het agrarische cultuurlandschap. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de agrarische sector in de gemeente.

Regelgeving

Voor het buitengebied is met name de Reconstructiewetgeving van belang. Het reconstructiebeleid is vertaald in de provinciale Verordening Ruimte 2012. In paragraaf 7.3 wordt hier nader op ingegaan. De regelgeving voor individuele agrarische bedrijven is in tal van besluiten vastgelegd en de regels zijn afhankelijk van het type agrarisch bedrijf. Zo bevat het Besluit landbouw milieubeheer algemene regels voor melkrundveehouderijen, akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met paddenstoelen, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Wat geurhinder door veehouderijen betreft zie paragraaf 5.5.

Onderzoek

In deze paragraaf is voor een analyse van de landbouwsector gebruik gemaakt van gegevens van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) en het Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven). Het Web-BVB is een database waarin per gemeente de agrarische vergunninggegevens of meldingen van veehouderijbedrijven staan aangegeven. Deze gegevens gelden voor het totale grondgebied van de gemeente Valkenswaard.

Net als in andere delen van Brabant neemt het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Valkenswaard gestaag af. Het totaal aantal bedrijven is in een periode van tien jaar afgenomen van 104 bedrijven (in 2000) naar 84 bedrijven (2010). In de volgende tabel is dit weergegeven.

Type bedrijf /jaar	Aantal		
	2000	2005	2010
Akkerbouw	57	44	42
Tuinbouw open grond	19	19	19
Tuinbouw onder glas	5	4	2
Grasland en groenvoedergewassen	83	66	68
Graasdieren	63	56	52
Hokdieren	31	22	20
Totaal	104	86	84

Aantal agrarische bedrijven in de gemeente Valkenswaard (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2011)

De afname van het aantal agrarische bedrijven is een ontwikkeling die in heel Nederland speelt. Om leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen, alsmede de economische ontwikkeling van het platteland te stimuleren, kunnen mogelijkheden worden geboden voor een niet-agrarisch hergebruik hiervan.

De bedrijfseconomische omvang van de agrarische bedrijven in de gemeente Valkenswaard is als volgt. Deze cijfers zijn gebaseerd op het CBS en komen uit 2000 (recentere cijfers zijn afwezig). Deze cijfers zijn vergeleken met de cijfers voor de regio.

Omvang in 2000 (in nge)	Aantal bedrijven			
	Regio Zuidoost Noord-Brabant		Gemeente Valkenswaard	
	aantal	%	aantal	%
< 20	1.260	26	31	30
20 - 70	1.216	25	35	34
70 - 150	1.623	34	27	26
> 150	695	15	11	10
Totaal	4.794	100	104	100

Omvang agrarische bedrijven in nge (Nederlandse Grootte Eenheid) (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, 2011)

Uit deze tabel blijkt dat er verhoudingsgewijs evenveel kleine (< 20 nge), middelgrote (20-70-nge) als grote agrarische bedrijven (> 70 nge) voorkomen. In vergelijking met de regio komen er verhoudingsgewijs wat meer kleinere bedrijven voor.

De bedrijvigheid < 20 nge is dusdanig beperkt dat er geen sprake zal zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf (agrarische activiteiten als hoofdtak / bij wijze van hoofdinkomen). De activiteiten zullen veelal het karakter van een 'hobbybedrijf' of nevenactiviteit hebben. De bedrijven > 70 nge hebben een dusdanige omvang dat deze over goede toekomstperspectieven beschikken.

Om de agrarische sector een beter toekomstperspectief te bieden, kan in het kader van 'verbrede landbouw' aan agrarische bedrijven de mogelijkheid worden geboden om agrarisch verwante of niet-agrarische nevenactiviteiten uit te oefenen.

Het Web-BvB geeft aan dat er in de gemeente Valkenswaard 73 veehouderijen zijn. De verdeling naar bedrijfstype is als volgt:

Type veehouderij	Aantal bedrijven	Gemiddelde bedrijfsomvang (in nge)
Melkrundvee	35	138
Vleesvarkens	12	130
Paarden	12	64
Vleesvee	6	27
Nertsen & vossen	2	292
Leghennen	2	26
Zeugen	2	54
Vleeskuikens	2	180

Gemiddelde bedrijfsomvang per type veehouderij (bron: Web-BvB, 2011)

Uit deze tabel blijkt dat binnen de gemeente vooral veel melkrundveehouderijen zijn. Op een tweede plaats staan de vleesvarkens en de paarden. Opvallend is dat het merendeel van de veehouderijen een zeer grote gemiddelde omvang heeft.

Relatief nieuw is de opkomst van de paardenhouderijen. Door de toename van de hoeveelheid vrije tijd en het toegenomen besteedbaar inkomen is de paardensport steeds meer in trek. Dit vertaalt zich in de toename van de paardenhouderijen. Het kan zowel gaan om paardenfokkerijen, als het trainen en africhten (manege) en het recreatief houden van paarden. Dit laatste gaat gepaard met een toename van bijvoorbeeld paardenbakken en paardenstallen in het landelijk gebied.

In het buitengebied vindt het kavelruilproject Valkenswaard-Waalre plaats. De gemeente Valkenswaard vindt het belangrijk dat gronden kunnen worden ingezet voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, nu en in de toekomst. Het gaat bijvoorbeeld om uitbreidingen van woon- en industriegebieden, maar ook van natuur, landbouw en recreatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden aan grondgebonden agrarische bedrijven en de reconstructieregeling voor intensieve agrarische bedrijven toe te passen. Daarnaast zal het plan ook mogelijkheden moeten bieden aan verbrede landbouw en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven.

4.6 Recreatie

Algemeen

Het plangebied heeft een hoge recreatieve attractiewaarde door de geografische ligging ten opzichte van enerzijds België en anderzijds Eindhoven. Daarnaast heeft Valkenswaard vele toegankelijke bos- en natuurgebieden.

De gemeente Valkenswaard streeft ernaar zich in 2030 ruimtelijk te ontwikkelen tot een groene "leisure and pleasure zone" (Structuurvisie Valkenswaard deel A, 2012). Valkenswaard wil zich profileren als een toeristisch-recreatieve gemeente. Dit betekent een versterking van het huidige aanbod en een toename in het totaalaanbod. Met name in het buitengebied zal worden gezocht naar het bieden van ruimte voor toeristisch-recreatieve bedrijven.

Regelgeving

Ook voor recreatie geldt dat de regelingen hiervoor in diverse verordeningen en beleidsdocumenten is vastgelegd (bijvoorbeeld milieuwetgeving, verordening Ruimte, et cetera). Maar ook de gemeente heeft middels haar toeristisch-recreatief beleidsplan haar beleidsvoornemens vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt de gemeente eveneens de mogelijkheid om haar recreatiebeleid vast te leggen.

Onderzoek

Dagrecreatie

In het plangebied zijn diverse mogelijkheden voor dagrecreatie. In het noorden van het plangebied liggen de visvijvers van het vijvercomplex 'De Weteringen'. Ten noordoosten van Valkenswaard ligt een 18-holes golfbaan. Het Galgenven maakt onderdeel uit van de golfbaan. Daarnaast komen er diverse sportvelden in het plangebied voor, die in gebruik zijn bij plaatselijke verenigingen. Een aantal agrarische bedrijven biedt mogelijkheden voor dagrecreatie op het agrarisch bedrijf. Er zijn een aantal scoutingterreinen, gildes en hondenverenigingen.

Verblijfsrecreatie

In het plangebied komen diverse campings voor, waaronder een aantal minicampings (kamperen bij de boer). Er zijn ook voorzieningen voor bed & breakfast. De verblijfsrecreatieve sector heeft te maken met omzetzakkingen. Om de markt het hoofd te kunnen bieden is meer ruimte nodig (schaalvoordelen, verbeteren kwalitatief aanbod, meer m² per accommodatie).

Extensief recreatief medegebruik

Het plangebied kent vele mogelijkheden voor routegebonden vormen van recreatie, waaronder wandelen, fietsen, paardrijen en kanovaren (op de Dommel). De gemeente Valkenswaard beschikt over een uitgebreid wandelroutenetwerk met een lengte van zo'n 120 km.

Voor de toekomst wordt een groeiende belangstelling verwacht voor actieve, sportieve en inspannende recreatieactiviteiten zoals wandelen (wandelnetwerken), fietsen (fietsnetwerken) en nordic walking.

Conclusie

Het bestemmingsplan dient passende regels te bieden voor zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie. Daarnaast bestaat de wens om mogelijkheden te bieden voor (extensief) recreatief medegebruik.

4.7 Wonen en werken

Algemeen

Verspreid door het plangebied liggen diverse burgerwoningen. Het gaat zowel om solitaire woningen als geclusterde woningen (in buurtschappen). Een deel van de burgerwoningen bestaat uit voormalige agrarische boerderijen. Ook zijn in het plangebied diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig, die al dan niet gelieerd zijn aan de agrarische sector. Ook kent het plangebied een beperkt aantal horecabedrijven.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de bestaande burgerwoningen en bedrijven te behouden. Er wordt voor deze functies een passende bestemming worden opgenomen. Nieuwvestiging op een nog niet bestaand bouwvlak is in principe niet passend binnen het restrictieve beleid voor buitengebieden en wordt daarom niet mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

5 Milieuhygiënische aspecten

5.1 Bodem en water

Algemeen

De tijd dat elke bodemvervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De kwaliteit van zowel grond- als oppervlaktewater is afhankelijk van het voorkomen van diverse stoffen en parameters. Hierbij is de belasting met nitraat en fosfaat een direct gevolg van het gebruik van meststoffen. In hoeverre de belasting met meststoffen doorwerkt in de grondwaterkwaliteit is te zien in de concentratie nitraat en fosfaat in het water. De concentratie nitraat in het grondwater in Nederland overschrijdt over het algemeen vooral op zandgronden de drinkwaternorm voor nitraat. De EG-richtlijn voor drinkwater spreekt van een maximaal toelaatbaar niveau van 50 mg NO₃/liter. Daarnaast wordt er gestreefd naar een richtniveau van 25 mg NO₃/liter. In het bestemmingsplan Buitengebied 1989 is gesteld dat het grondwater in de gemeente Valkenswaard vanaf zo'n 30 meter beneden maaiveld van goede kwaliteit is. Op ongeveer 10 meter diepte is het water tussen de Keersop en de Dommel van goede kwaliteit en dat tussen de Dommel en de Tongelreep niet.

Conclusie

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. In het kader van een aanvraag van een bouwvergunning (omgevingsvergunning) moet een onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijk aanwezige bodem- en grondwaterverontreinigingen. Voor de locaties binnen het plangebied waar een functiewijziging mogelijk wordt gemaakt, dient bij het aanvragen van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is, of is te maken, voor de beoogde functiewijziging.

Wat de waterkwaliteit betreft geldt dat dit niet tot de reikwijdte van het bestemmingsplan behoort. Het bestemmingsplan bevat hier geen nadere regels voor.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan Buitengebied is een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voegt in principe geen functies of staat ontwikkelingen toe die luchtkwaliteit nadelig doet veranderen. Op grond van deze overwegingen kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Voor de gemeente Valkenswaard is uitsluitend een rapportage Luchtkwaliteit (in het kader van het Besluit luchtkwaliteit) voor het centrum van Valkenswaard beschikbaar. Gezien de aard van het gebied en de voorkomende intensiteiten op de belangrijkste ontsluitende wegen, zijn er binnen het plangebied echter geen knelpunten te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen (zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen) ook als potentiële gevarenbron aangemerkt. Er gelden twee risicocontouren:

- het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.
- het *groepsrisico* (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

Regelgeving

Besluit externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Onderzoek

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Bevi. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Avia tankstation aan de Dragonder 2 valt onder de werking van de Bevi. De inrichting kent een maximale risicocontour van 40 m. Het Esso tankstation aan de Eindhoveneweg 248 valt eveneens onder de werking van de Bevi en kent een maximale risicocontour van 40 m.

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies op korte afstand van de risicovolle inrichtingen dient rekening te worden gehouden met de PR 10^{-6} -contour. Binnen deze contour zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare functies mogelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied wordt doorsneden door de N69. De N69 is de Luikerweg ten zuiden van Valkenswaard en de Eindhovenseweg ten noorden van Valkenswaard en kent een maximum snelheid van 80 km per uur.

Voor de weg is met behulp van de Risicoatlas Wegtransport (24 maart 2003, Rijkswaterstaat, Adviesdienst V en V) nagegaan of er sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen en of er risico's optreden in verband met de externe veiligheid. Hiervan is geen sprake.

In het plangebied zijn geen watergangen en/of spoorwegen gesitueerd waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Door het plangebied lopen de volgende leidingen:

Leiding	Lei- ding- num- mer	Dia- meter	Druk	1% letali- teits- grens (GR)	100% letali- teits- grens (PR)
Gasleiding	Z- 511- 01	4 inch	40 bar	45 m	30 m
Gasleiding	Z- 511- 02	6 inch	40 bar	70 m	50 m
Gasleiding	Z- 511- 05	6 inch	40 bar	70 m	50 m
PRB-leiding (transport koolwater- stoffen)	Tracé Noord	8 inch	80 bar	29 m	13 m
DPO-leiding		8 inch	80 bar	0 m	0 m
Riooltrans- portleiding					

Bij concrete ontwikkelingen in de omgeving van de aanwezige buisleidingen dient rekening te worden gehouden met een aan te houden minimale bebouwingsafstand ten opzichte van kwetsbare objecten en minder kwetsbare objecten. Bij ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand dient de toename van het GR te worden onderzocht en verantwoord.

Conclusie

Het bestemmingsplan dient rekening te houden met externe veiligheid door de bestaande risicocontouren en veiligheidsafstanden in het bestemmingsplan over te nemen.

5.4 Geluidhinder

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op termijn slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde hoeft plaats te vinden.

Dit bestemmingsplan Buitengebied is een conserverend bestemmingsplan. In het plan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk en de Wet geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Wet geluidhinder de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.5 Geurhinder

Algemeen

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Bij het aspect geur in een bestemmingsplan Buitengebied gaat het aan de ene kant om de bronnen van geur (bijvoorbeeld een rundveehouderij, varkenshouderij of nertsenfokkerij) en aan de andere kant het eventueel mogelijk maken van geurgevoelige objecten (gebouwen zoals woningen, scholen, kantoren).

Regelgeving

Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op het gebied van geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen.

Om de geurbelasting te bepalen wordt gebruik gemaakt van de zogeheten verspreidingsmodellen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de afstanden zoals aangegeven in verspreidingsmodellen. Gemeenten hebben echter de mogelijkheid om de wettelijke geurnormen of de wettelijk aan te houden afstanden voor bepaalde gebieden aan te passen. Hiertoe dient in de gemeentelijke verordening te worden vastgelegd welke waarden of afstanden in die specifieke gevallen zijn opgenomen. Het vaststellen van de nieuwe geurnormen moet worden onderbouwd door

middel van een gebiedsvisie. De gemeente heeft een eigen geurbeleid opgesteld voor Valkenswaard Zuid. Deze is toegelicht in paragraaf 3.4.

Veehouderijen die onder het Besluit landbouw milieubeheer vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten. Het Besluit landbouw milieubeheer geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van veevoeder en mest. Mestbassins dienen te voldoen aan het Besluit mestbassins milieubeheer.

Ammoniak en veehouderij

In het buitengebied van Valkenswaard is een groot aantal intensieve veehouderijen gevestigd, die te maken krijgen met de uitgangspunten van de Wet ammoniak en veehouderij. Het Nederlandse ammoniakbeleid heeft een gebiedsgerichte en een generieke aanpak.

De gebiedsgerichte aanpak richt zich op maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Way). De provincies moeten de meest kwetsbare natuurgebieden, die gelegen zijn binnen de EHS inzichtelijk maken. Binnen deze gebieden en in een zone van 250 m daaromheen gelden beperkingen voor de milieuvergunningverlening voor bedrijven. (Deze zone van 250 m maakt inmiddels onderdeel uit van het Reconstructiebeleid).

Ten behoeve van de generieke aanpak gelden emissie-eisen voor alle stallen. De stallen zullen in de toekomst emissiearm moeten worden gebouwd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Verder worden er eveneens regels gesteld aan het emissiearm uitrijden van mest en het afdekken van mestbassins. Op deze wijze kan men de achtergronddepositie van ammoniak terugdringen.

Conclusie

In het kader van de milieuvergunningverlening dient rekening te worden gehouden met eventuele geurafstanden. De bescherming van de voor ammoniak gevoelige gebieden is vertaald in de Reconstructiezonering en is in die vorm in dit bestemmingsplan opgenomen.

5.6 Milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitoefening.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

In de lijst is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand voor buitengebied (in m)</i>
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1 en hoger	500 en hoger

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Gelet op het rustige karakter van het buitengebied dient te worden voorkomen dat overlast wordt veroorzaakt voor de aanwezige functies door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom zijn bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden. Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in het buitengebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten. Binnen het plangebied komen echter ook bedrijven in een hogere milieucategorie voor.

Conclusie

In zijn algemeenheid hebben bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten weinig invloed op hun omgeving. Deze bedrijven zijn dan ook vanuit milieuoverwegingen inpasbaar in het plangebied. Voor bedrijven in een hogere milieucategorie wordt een maatbestemming opgenomen.

5.7 M.e.r.plicht

5.7.1 Achtergrond

Vanwege het feit dat het bestemmingsplan mogelijk kaderstellend is voor Besluitm.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten en omdat een passende beoordeling moet worden opgesteld, is het doorlopen van de planm.e.r. verplicht.

Het bestemmingsplan buitengebied vormt het kader voor eventuele Besluitm.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten. Het gaat specifiek om het bieden van ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven zoals de oprichting, wijziging of uitbreiding van een inrichting voor het fokken, mesten of houden van pluimvee, varkens (besluitm.e.r, onderdeel C, categorie 14) en overige diersoorten. Daarnaast zijn significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. De PlanMER geeft aan de hand van een 'passende beoordeling' uitsluitel of daadwerkelijk sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt.

Het hoofddoel van het MER is het in beeld brengen van de milieugevolgen van de ontwikkelruimte die het bestemmingsplan biedt, in het bijzonder de gevolgen van de emissie van stikstof op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en de Beschermende natuurmonumenten. In dit kader wordt in het MER aandacht besteedt aan:

- onderbouwing van de ontwikkelingsruimte voor de landbouwsector binnen het plangebied;
- kwantificering van de mogelijke effecten op stikstofdepositie (primaire effecten);
- op stikstofdepositie herleidbare scenario's om de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied te onderzoeken;

- inzicht in de secundaire effecten (zoals landschap, bodem en water en verkeer) die voorkomen uit het voorliggende plan.

Hoewel de ontwikkelruimte voor de agrarische bedrijven de directe aanleiding vormen voor het MER, komen ook de overige functies binnen het plangebied aan bod. Het gaat dan om de functies landschap, cultuurhistorie, bodem en water, verkeer, recreatie en het fysieke leefmilieu. Het onderzoek strekt zich in principe uit over het hele plangebied.

Het planMER is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

5.7.2 Onderzochte scenario's

Volgens de Natuurbeschermingswet moet voor plannen welke significant effect kunnen hebben op Natura 2000-gebieden een toetsing plaatsvinden. Dit significante effect wordt in het kader van dit bestemmingsplan vooral gevormd door de depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden en natuurbeschermingsgebieden. Om de effecten van het plan in beeld te brengen zijn een aantal scenario's onderzocht.

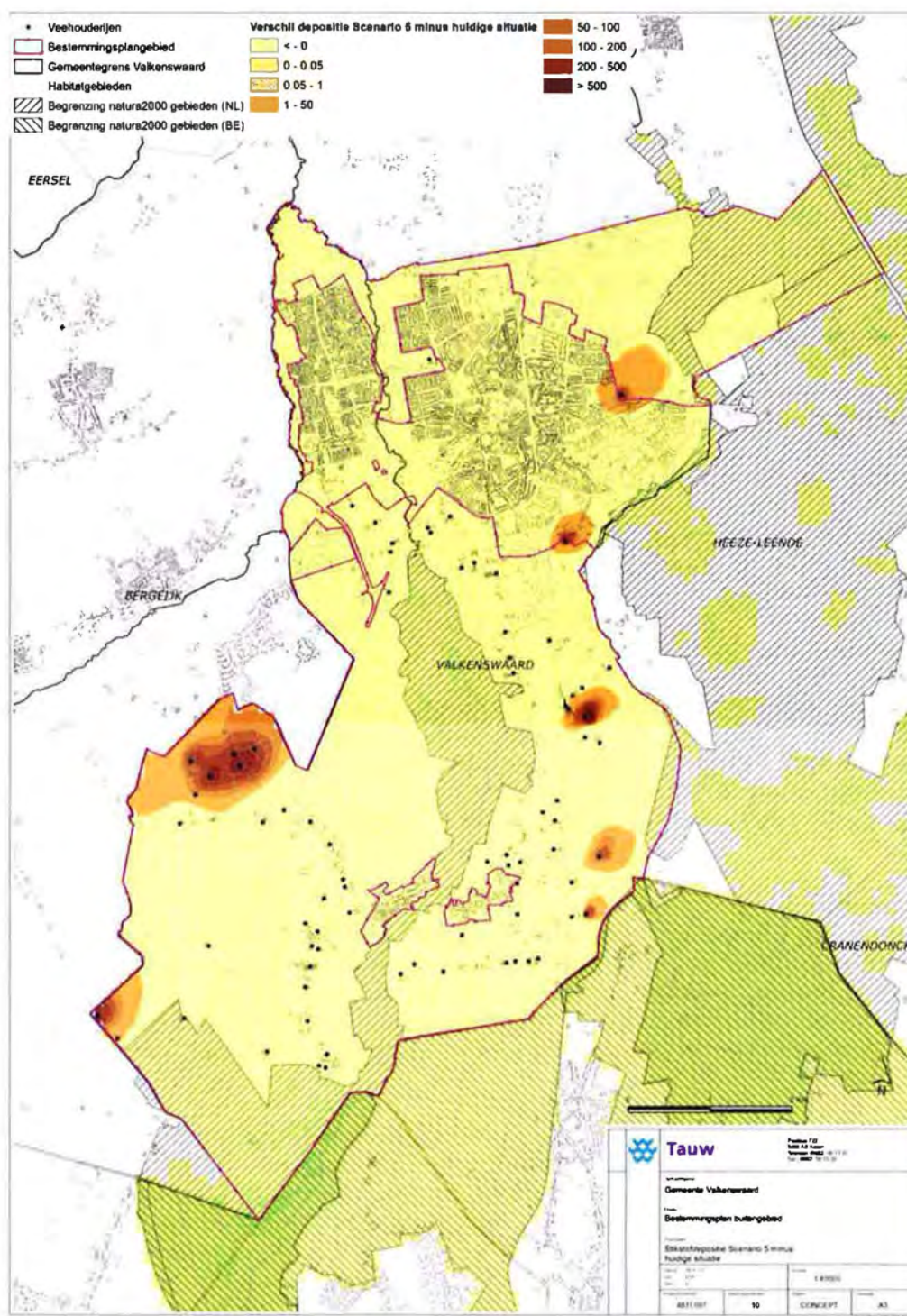
1. Referentiesituatie: Gestart is met het in beeld brengen van de referentiesituatie. Voor de passende beoordeling Nb-wet is dat de huidige situatie. In het MER wordt daar vanuit de eisen die de Wm stelt aan een MER daar een vergelijking met de autonome ontwikkeling aan toegevoegd.
2. Worstcase scenario: Vervolgens is vastgesteld wat het maximaal mogelijke effect kan zijn vanuit het plangebied. Dit is het zogenaamde "Worstcase scenario". De uitgangspunten van dit scenario zijn:
 - a. het uitbreiden van de bouwvlakken tot 1,5 ha, daar waar de gemeente voornemens is dit toe te gaan staan;
 - b. geen verdergaande inzet van emissiebeperkende maatregelen ten opzichte van autonome ontwikkelingen

Uit de berekeningen blijkt dat voor de Natura 2000-gebieden geldt dat het uitbreiden van alle veehouderijbedrijven in het plangebied, zonder gebruik te maken van een salderingsregeling of van de mogelijkheden die door de techniek worden geboden, tot resultaat heeft dat de depositie toeneemt in het gehele Natura 2000-gebied. Vanuit de natuurbeschermingswet zou het bestemmingsplan daarmee niet uitvoerbaar zijn.

De volgende stap is daarom het ontwikkelen van realistische scenario's. Hiervoor is een scenario ontwikkeld welke gebaseerd is op het huidige beleid (stikstofverordening provincie Noord-Brabant) en realistische aannamen met betrekking tot stoppers en groeiers binnen het plangebied.

3. Scenario 5: Externe saldering op basis van stalmaatregelen in de intensieve veehouderij en de melkveehouderij: Dit scenario verifieert of de gangbare salderingsmechanismen zullen werken binnen het plangebied.

De resultaten tonen aan dat de inzet van stalmaatregelen, zoals die ook in Noord-Brabant worden voorgeschreven, ervoor kunnen zorgen dat de meest vitale ondernemers door zullen kunnen groeien tot een bouwvlak met een omvang van 1,5 ha.



Toe- en afname van de stikstofdepositie

5.7.3 Onderzochte thema's

In het MER vindt tevens een beschrijvend onderzoek plaats naar een aantal voor het plangebied relevante thema's. Dit zijn:

Landschap

De ontwikkelingen met landschappelijk de grootste impact zijn de uitbreidingen van agrarische bedrijven binnen bestaande bouwvlakken (met maximaal 15% tot 1,5 hectare). Daarnaast speelt voor landschap de mogelijkheid tot wijziging van landbouw naar bedrijf of woning.

In principe is voor alle afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden het vereiste van landschappelijke inpassing opgenomen. Voor werkzaamheden in het agrarisch gebied is ook een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van natuur- landschappelijke waarden (zie paragraaf 7.4.3). Hiermee zijn landschappelijke waarden in het gebied geborgd. Met het hebben van dit kader wordt de negatieve tendens in de autonome ontwikkeling (verstoring en versnippering door nieuwe bebouwing) gestopt en treedt een positief effect op.

Cultuurhistorie (inclusief archeologie)

Evenals bij het onderdeel landschap moeten cultuurhistorische waarden bij een wijzigingsbevoegdheid of een afwijking gerespecteerd worden en ingepast. Daarnaast zijn deze waarden ook opgenomen in een omgevingsvergunningstelsel (zie paragraaf 7.6). Op deze wijze in combinatie met de bepalingen op het gebied van landschap zijn historische geografische waarden in het gebied geborgd. Het effect is neutraal.

De bescherming van rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied geschiedt via sectorale regelgeving in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Verder zijn karakteristieke panden aangewezen op de bestemmingsplankaart als 'cultuurhistorische waarde'. De structuur van de linten wordt gehandhaafd, doordat bouwvlakken moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing. Het effect is neutraal.

In het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, inclusief de verplichting tot archeologisch onderzoek. Daardoor is de kans op aantasting van archeologische waarden zoveel mogelijk beperkt binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aantasting van archeologische waarden is niet aannemelijk. Het effect is neutraal.

Water en bodem

De ontwikkelingen in bestemmingsplan zullen verder geen verslechtering van de bodemkwaliteit tot gevolg hebben. Het effect is neutraal. Wat betreft water zijn de bestaande en te realiseren vergunde waterbergingsgebieden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Mogelijk neemt het verhard oppervlak toe bij uitbreidingen. Hiervoor zijn middels wetgeving voldoende compenserende en mitigerende maatregelen op te leggen. Het effect op water is als neutraal (0) beoordeeld.

Verkeer

De uitbreiding van veehouderijbedrijven hangt samen met het aantal bedrijven wat zal stoppen in het gebied. Per saldo wordt daarmee geen toename van het verkeer verwacht. Wat betreft hervestiging van bedrijven is in het bestemmingsplan opgenomen dat deze geen verkeersaantrekkende werking mogen hebben. Door toedoen zal de huidige situatie onveranderd blijven. Het effect is daarom neutraal.

Woon- en leefmilieu

Onder het thema woon- en leefmilieu worden de aspecten geluid, luchtkwaliteit en geur verstaan.

Geluid direct afkomstig van de agrarische bedrijven is gereguleerd in de Wet milieubeheer (Wm) en valt onder de noemer industrielawaai. Omdat er geen bedrijfsverplaatsingen zijn voorzien zijn er dus geen effecten te verwachten voor het aspect geluid. Geluid als gevolg van wegverkeer, waaronder het verkeer van en naar de agrarische bedrijven, valt onder het regiem van de Wet geluidhinder (Wgh). De toename van het aantal verkeersbewegingen door toedoen van het nieuwe bestemmingsplan zal naar verwachting niet merkbaar zijn met betrekking tot de hinderbeleving vanuit het wegverkeerslawaaï. Het effect voor geluid is neutraal.

Overschrijdingen van grenswaarden door uitbreidingen van stallen in de toekomst kunnen niet plaatsvinden, aangezien er geen vergunning in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) wordt afgegeven als de norm voor fijn stof wordt overschreden. Een aanvraag voor een uitbreiding van een bestaande stal moet dus altijd voldoen aan de grenswaarden. Het transport van en naar de agrarische bedrijven heeft geen relevant effect op de luchtkwaliteit. Zowel voor bestaande als voor nieuwe situaties (na uitbreidingen) geldt dat de normen voor luchtkwaliteit niet mogen worden overschreden. Op het onderdeel lucht worden geen negatieve effecten verwacht. De beoordeling is neutraal.

Een uitbreiding of nieuwbouw van een stal is conform de verordening niet mogelijk op een afstand van 50 meter of minder. Dit betekent dat ook bij een bestaande stal die aan vervanging toe is, deze vervanging moet plaatsvinden op een afstand van minimaal 50 meter. Op termijn zullen daarmee steeds minder diervverblijven op minder dan 50 meter afstand staan en zal het aantal knelpunten afnemen. Een uitbreiding van grondgebonden veehouderij in het plangebied zal geen knelpunten opleveren ten aanzien van geur. De uitbreiding van bestaande bedrijven zal plaatsvinden buiten de 50 meter contour. Daarnaast bestaat de kans dat de geursituatie ten aanzien van bestaande woonhuizen in het plangebied verbetert. Dit levert een positief effect op.

5.7.4 Conclusies en uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Uit de in het MER uitgevoerde analyse blijkt het volgende:

- uitbreiding van agrarische bouwvlakken naar 1,5 hectare kan plaatsvinden zonder dat daarbij effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden;
- er zijn geen wezenlijke effecten te verwachten op beschermde soorten en op provinciaal beschermde natuurgebieden.

Het planMER toont aan dat als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan geen knelpunten ontstaan op het gebied van wet- en regelgeving. Speciale aandacht in het planMER is uitgegaan naar mogelijke effecten van de ontwikkelruimte die aan agrarische bedrijven geboden wordt. Voor het onderdeel ecologie ligt hier een uitvoerige scenarioanalyse aan ten grondslag. De resultaten van de scenario's hebben aangetoond dat de ontwikkelruimte geen negatieve effecten op verzuring en eutrofiëring oplevert na vergelijking van de ontwikkelruimte die met het plan mogelijk wordt gemaakt met het huidige gebruik. Er treedt ten opzichte van de huidige situatie, door een afname van de depositie, zelfs een positief effect op. Ten opzichte van de autonome ontwikkeling kan er wel een zekere toename van de depositie gaan ontstaan.

Er is gerekend met één scenario: een scenario waarin de huidige bouwvlakken worden opgevuld zonder wijzigingsbevoegdheid van 1,5 hectare. Voor geen van de overige aspecten zijn negatieve effecten te verwachten en voor wat betreft het aspect landschap, vanwege de voorwaarde van landschappelijke inpassing bij uitbreidingen van agrarische bouwvlakken is er sprake van een positief effect op de landschappelijke kwaliteiten in het gebied.

Daarmee is vastgesteld dat er ten aanzien van de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen worden verwacht die het voorliggende plan onuitvoerbaar zouden kunnen laten zijn. Ook vanuit de andere sectorale kaders zijn de plannen inpasbaar.

6 Planbeschrijving

6.1 Inleiding

Aan de hand van het beleidskader uit hoofdstuk 3 en de ruimtelijke en milieuanalyse van het plangebied (hoofdstuk 4 en 5), wordt in dit hoofdstuk de gebiedsvisie geformuleerd en worden de planuitgangspunten voor het nieuw te voeren beleid uiteengezet.

De analyse van het bestaande beleid en van de belangrijkste kwaliteiten en functies van het plangebied maakt duidelijk dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het maken van beleidskeuzen ten behoeve daarvan, niet start vanuit een blanco situatie. In beleidsdocumenten van rijk, provincie, waterschap en gemeente en in wet- en regelgeving zijn de klijtlijnen van het speelveld reeds vastgelegd. Op voorhand kan worden gesteld dat het speelveld zeer beperkt is. Daarnaast brengt ook de actualiseringsopgave (het nieuwe bestemmingsplan moet uiterlijk juli 2013 zijn vastgesteld) met zich mee dat een keuze voor een consoliderend bestemmingsplan voor de hand ligt.

6.2 Gebiedsvisie

Vanuit het bestaande beleidskader wordt duidelijk dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat in het buitengebied van Valkenswaard. De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland. Het gebied biedt multifunctionele gebruikruimte voor landbouw, natuur en landschap, water, recreatie, cultuurhistorie en bedrijvigheid.

Relevant voor het bestemmingsplan is de vraag hoe de ruimteclaims van de verschillende functies zich tot elkaar verhouden, of alle ruimteclaims gehonoreerd kunnen worden en welke voorwaarden daarbij eventueel gesteld moeten worden. Soms zijn gewenste ontwikkelingen bij bepaalde functies, zoals intensieve veehouderij, vanuit het oogpunt van landschap, natuur of cultuurhistorie niet of slechts onder strikte voorwaarden toelaatbaar.

In deze paragraaf wordt een beknopte visie op het buitengebied van Valkenswaard gegeven. Daarbij wordt met name stilgestaan bij landbouw, natuur en recreatie. De overige functies komen in hoofdstuk 7 aan bod.

6.2.1 Landbouw

De gemeente Valkenswaard kenmerkt zich als een landelijke gemeente. Van het totale grondgebied heeft ongeveer 88% een natuur- en/of landbouwfunctie. Het gebied wordt enerzijds gekenmerkt door de vele (beschermde) natuurgebieden en anderzijds door de aanwezigheid van agrarische bedrijven, waaronder intensieve veehouderijen. Uit de verschillende beleidsstukken is op te maken dat er gezocht moet worden naar evenwicht in het bieden van ruimte voor beide functies.

Door ruimteclaims vanuit stedelijke, infrastructurele, ecologische en landschappelijke functies loopt het areaal landbouwgrond verder terug. Door het aanscherpen van de regels op het gebied van stankhinder, uitstoot van ammoniak en het beperken van de omvang van de agrarische bouwkavels, is het voor de agrarische sector steeds moeilijker om zich verder te ontwikkelen.

Binnen het grondgebied is het Reconstructiebeleid, zoals opgenomen in de provinciale verordening, van toepassing. Binnen de extensiveringsgebieden wordt vanwege de aanwezige natuurwaarden op de lange termijn gestreefd naar een beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderijen. Binnen het verwevingsgebied wordt gestreefd naar een evenwicht tussen de belangen van natuur en

landbouw. Dit reconstructiebeleid is overigens ook al in de vigerende 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Op zogenoemde 'duurzame locaties' is onder bepaalde voorwaarden een vergroting van het bouwvlak mogelijk. Omdat het om uitzonderingsgevallen zal gaan, waarvoor maatwerk zal moeten worden geleverd en waarvoor diverse milieuonderzoeken zijn vereist, worden er geen duurzame locaties voor intensieve agrarische bedrijven in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien een dergelijke situatie zich voor zou kunnen doen, kan hiervoor een separaat plan worden opgesteld.

In het plangebied is in beperkte mate ruimte voor groei van veehouderijen. In het PlanMER is dit nader onderzocht (zie paragraaf 5.7). Dit wordt veroorzaakt door diverse factoren, waaronder het Reconstructiebeleid en de (externe werking) van de Natura 2000-gebieden. Daarentegen is het bieden van ontwikkelingsruimte van wezenlijk belang voor de economische positie van de agrarische bedrijven. Deze ontwikkelingsruimte kan bijvoorbeeld bestaan uit het bieden van mogelijkheden voor een (niet-agrarische of agrarisch verwante) neventak (verbrede landbouw).

Echter, gelet op de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, zullen er gedurende de planperiode agrarische bedrijven gaan stoppen. Dit betekent dat er sprake zal zijn van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Over het algemeen blijft het voormalige bedrijfshoofd op de boerderij wonen. De stallen komen veelal leeg te staan of worden gebruikt door derden voor niet-agrarische, bedrijfsmatige activiteiten.

Daarnaast is gebleken dat bij bijvoorbeeld woningen in een aantal situaties een groot oppervlak (meer dan 100 m²) aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is. Veelal waren deze bijbehorende bouwwerken in een ver verleden in agrarisch gebruik. De gemeente zal voor dergelijke situaties een specifieke regeling opnemen.

De structuurvisie geeft aan dat er veel kansen liggen voor plattlandsverbreding. De gemeente wil in dat kader waar mogelijk maximale ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorg, kunst en cultuur). Hierdoor ontstaat er ruimte om te komen tot een breed georiënteerde plattlandseconomie.

Niet agrarische bedrijven horen in beginsel thuis op een bedrijventerrein en dus niet in het buitengebied. Een uitzondering wordt gemaakt voor de lichtste vorm hiervan, te weten de milieucategorie 1 en 2 bedrijven. De ontwikkeling dient wel gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteiten. Dit vraagt bij de ontwikkeling van het initiatief dus wel een zekere afweging.

Behalve hergebruik van de vrijkomende agrarische bebouwing, kan het in sommige gevallen ruimtelijk wenselijk zijn dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Wanneer een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt, kan ter compensatie een nieuwe burgerwoning worden opgericht. Dit wordt 'ruimte voor ruimte' genoemd. In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat het uitgangspunt hierbij is dat deze woningen kunnen worden gerealiseerd in de bebouwingsconcentraties. In paragraaf 7.3.6 wordt dit nader toegelicht.

6.2.2 Natuur

Natuur is één van de speerpunten uit de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard. Als uitgangspunten zijn onder andere geformuleerd:

- versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;
- een oplossing realiseren voor de recreatieve parkeerdruk;
- het realiseren van ecologische verbindingzones;
- het versterken van natuur- en recreatieve waarde in het Dommeldal;
- en het versterken van de toegang tot natuurgebieden.

Alhoewel het bestemmingsplan geen initiatieven hiertoe kan ontwikkelen, kunnen alle bestaande natuurgebieden in het bestemmingsplan wel worden beschermd. Het gaat dan om die gebieden die

deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk, zijn aangewezen als bestaand natuurgebied in het kader van de EHS of een beschermde status hebben in de Natuurbeschermingswet.

Aangezien deze gebieden grotendeels uit bos, natuur en heide bestaan, worden deze gronden bestemd voor 'Natuur'. Het gaat dan om bestaande natuurgebieden en/of gebieden waarvan vast staat dat deze binnen de planperiode worden omgezet naar de hoofdfunctie natuur. Voor alle natuurbestemmingen geldt dat de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden voorop staat. Daarom kan worden volstaan met één bestemming: Natuur.

Ook de beheersgebieden behoren tot de EHS. Dit zijn agrarische gebieden met belangrijke natuurwaarden, waar subsidies beschikbaar zijn voor agrarisch natuurbeheer. Omdat het hoofdgebruik nog steeds agrarisch is, kan voor deze gebieden worden volstaan met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het oprichten van bijvoorbeeld nieuwe woningen of agrarische bedrijven in of nabij dit gebied is strijdig met de provinciale Verordening Ruimte, waarin wordt aangegeven dat de ecologische waarden en kenmerken beschermd dienen te worden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van gebouwen, maar ook om de activiteiten die binnen of buiten de gebouwen plaatsvinden. Te denken valt aan de invloed van bijvoorbeeld de emissie van stikstof- en ammoniakdeposities door vee, een ongewenste toename van het aantal verkeersbewegingen, het verdwijnen van duisternis door (erf)verlichting en het verstoren van rustplaatsen door geluid vanuit bedrijven en woningen. Het uitbreiden van agrarische bedrijven in de nabijheid van het Natura 2000-gebied is door de externe werking ervan doorgaans ook geen mogelijkheid, tenzij kan worden aangetoond dat er geen (significante) aantasting van de natuurwaarden plaatsvindt.

Natuurontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bestemming van agrarische gebieden gelegen binnen de EHS gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Natuur' of 'Water'. Het bestemmingsplan dwingt deze ontwikkelingen niet af, maar is in deze 'volgend'.

6.2.3 Landschap

Het grondgebruik en de ontginningsgeschiedenis hebben ervoor gezorgd dat een variatie aan bijzondere en kenmerkende landschappelijke waarden is ontstaan, die de gemeente wenst te behouden. In het LOP heeft de gemeente haar visie op het landschap bepaald.

De bestaande landschapswaarden zullen als volgt worden beschermd:

- via een eigen bestemming op de verbeelding, bijvoorbeeld 'Groen - landschapselement';
- via een aanduiding op de verbeelding: bijzondere landschappelijke karakteristieken worden zo beschermd (bijvoorbeeld waardevolle openheid, essen en kampen, waardevolle bomen);
- via de bestemmingsomschrijving in de planregels (medebestemming);
- via overig sectoraal instrumentarium, zoals het gemeentelijk landschapsonwikkelingsplan.

Daarbij zal de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied het uitgangspunt vormen voor de te beschermen landschapswaarden. De werking van het bestemmingsplan strekt in principe niet zo ver dat landschapsaanleg- en beheer afgedwongen kan worden. Hiervoor is sectoraal instrumentarium beschikbaar. Echter, wanneer het bestemmingsplan via wijzigings- en afwijkmogelijkheden nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, kan hier wel als voorwaarde aan worden gekoppeld dat er een kwaliteitsverbetering van het landschap en/of landschappelijke inpassing plaats dient te vinden. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen door de aanleg van nieuwe natuur- en landschapselementen, verbetering van het erf of het realiseren van streekeigen erfbeplanting. Het LOP kan hier aanknopingspunten voor bieden.

6.2.4 Recreatie

Het plangebied is door de aanwezige natuurgebieden, cultuurhistorische elementen, rust en ruimte zeer geschikt voor recreatieve activiteiten. Vooral het extensieve recreatieve medegebruik van bos, natuur en (zand)wegen speelt een grote rol, waarbij te denken valt aan de diverse fiets- en

wandelroutes door het plangebied. Waar mogelijk wordt extensief recreatief medegebruik binnen de bestemmingen bij recht toegestaan.

De gemeente heeft in haar structuurvisie aangegeven dat de ontwikkeling van nieuwe verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied wordt gestimuleerd. Zo kan de recreatieve betekenis verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes horeca- en andere rustpunten te creëren. Hierbij streeft de gemeente naar een zekere kwaliteitsverbetering. De gemeente Valkenswaard wil onder die voorwaarde graag meewerken aan nieuwe initiatieven, om zo het toeristisch-recreatieve aanbod substantieel te verhogen.

Voor de gebieden die onder een grote recreatieve druk staan is er geen ruimte voor een ongecontroleerde toename aan verschillende recreatieve activiteiten, zoals nieuwe campings en grootschalige voorzieningen. Voor diverse dag- en verblijfsrecreatieve functies in het plan wordt een specifieke recreatieve bestemming opgenomen (maatbestemming). Wat wel past binnen de gebieden met een grote recreatieve druk, zijn functies als kleinschalig kamperen.

Opvallend is de 'verpaarding' van het landschap. Paarden en pony's worden voornamelijk voor recreatieve doeleinden gehouden. Paardenhouders hebben hun paard het liefst dicht bij huis. Dit zorgt echter wel voor verrommeling van het landschap door een wildgroei aan kleine weides, paardenbakken, bouwwerken en gebouwen. In dit bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen paardenhouderijen als agrarische activiteit en als recreatieve activiteit. In paragraaf 7.6 is een regeling opgenomen voor recreatieve paardenhouderijen.

6.2.5 Overig

Landbouw, natuur, landschap en recreatie zijn niet de enige functies in het plangebied. Er zijn ook diverse niet-agrarische bedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke bedrijven. Voor deze functies geldt dat de bestaande, legale bedrijven een positieve bestemming zullen krijgen. Qua uitbreidingsmogelijkheden wordt in principe aangesloten bij het provinciale beleid voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals dit in de verordening Ruimte 2012 is opgenomen.

7 Planuitgangspunten

7.1 Algemeen

In de voorafgaande hoofdstukken is het beleid op hoofdlijnen aangegeven. In dit hoofdstuk is een aantal uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied uitgewerkt. Deze uitwerking vormt de basis voor de planregels en de verbeelding. Daarbij is aangesloten op onder meer de digitale standaarden voor bestemmingsplannen (waaronder SVBP 2008 en IMRO 2008).

De verbeelding bestaat uit een ondergrond, waarop de diverse bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. In de planregels is aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn van de gronden met de desbetreffende bestemming/aanduiding. Overigens geldt de ondergrond uitsluitend als oriëntatiemiddel.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten op de mogelijkheden die de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied biedt. Dit geldt zowel voor de regels als de verbeelding. Er kunnen echter redenen zijn om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld:

- als het gebruik inmiddels is gewijzigd, dan wordt het nieuwe gebruik bestemd, mits dit op legale wijze tot stand is gekomen;
- wanneer het gebruik op korte termijn wordt gewijzigd, wordt het toekomstige gebruik alvast bestemd. Het gaat dan om ontwikkelingen die al een formele procedure hebben doorlopen, of waarvan al duidelijk is dat de ontwikkeling haalbaar is en dit ook uit uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken of verleende vergunningen blijkt.
- als er nieuw beleid en/of wetgeving is opgesteld, kunnen de mogelijkheden uit het oude, vigerende plan niet meer of niet meer op dezelfde wijze vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan. In dergelijke situaties worden nieuwe regels opgenomen.

In bijlage 1 is een retrospectieve toets opgenomen. Hierin is een overzicht opgenomen van adressen waarvan de bestemming ten opzichte van het vigerende plan is gewijzigd, alsmede de reden hiervoor.

7.2 Plansystematiek

Voor de bestemmingssystematiek heeft de gemeente de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het bestemmingsplan moet duidelijk en leesbaar zijn. Dit betekent dat ervoor is gekozen de verbeelding zo eenvoudig mogelijk te houden en het aantal (dubbel)bestemmingen of aanduidingen zoveel mogelijk te minimaliseren.
- de systematiek dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Voor de meest voorkomende bestemmingen zijn de volgende keuzes gemaakt voor de bestemmingslegging.

Wonen

In het geldende bestemmingsplan was sprake van verbale bestemmingsvlakken. Deze zijn in het nieuwe plan vertaald naar een bestemmingsvlak 'Wonen'. Daarbij is onder meer gekeken naar de situering van gebouwen, bouwwerken en verhardingen, actuele luchtfoto's en de kadastrale situatie. In die situaties dat een grote tuin aanwezig is, kan deze de bestemming 'Tuin' hebben gekregen om te voorkomen dat onevenredige grote woonvlakken ontstaan.

Agrarisch

De keuze voor de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden is gebaseerd op de plankaarten van de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en de kaartbijlagen van de provinciale Verordening Ruimte. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	Oude bestemming	Nieuw: (dubbel-)bestemming of gebiedsaanduiding
2e herziening bp buitengebied		
Groene Hoofdstructuur	Agrarisch gebied met natuurwaarden	Agrarisch met waarden
	Agrarisch gebied met abiotische waarde	Agrarisch met waarden
	Agrarisch gebied landschappelijk waardevol	Agrarisch met waarden
Agrarische Hoofdstructuur		
	Agrarisch gebied	Agrarisch
Provinciale verordening		
	Ecologische hoofdstructuur	Natuur / Agrarisch met waarden
	Groenblauwe mantel	Agrarisch met waarden
	Beheersgebied ecologische hoofdstructuur	Agrarisch met waarden

Gedurende het planproces is gebleken dat het wenselijk is voor paardenhouderijbedrijven een eigen agrarische bestemming op te nemen (Agrarisch-Paardenhouderij of Agrarisch met waarden-Paardenhouderij). Dit vanwege het specifieke karakter van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Natuur en landschap

De bestaande natuur- en bosgebieden zijn bestemd als 'Natuur'. De kleinere landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, bosjes en afschermend groen zijn bestemd als 'Groen-landschapselement'.

De kenmerkende waarden hebben een gebiedsaanduiding gekregen. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	Oude bestemming	Nieuw: (dubbel-)bestemming of gebiedsaanduiding
2e herziening bp buitengebied		
Groene Hoofdstructuur	Natuurgebied	Natuur
	Bosgebied met natuurwaarden	Natuur
	Multifunctioneel bosgebied	Natuur
Landschappelijke waarden	Cultuurhistorisch waardevol, akker	Essen en kampen
	Cultuurhistorisch waardevol, kamponginning	Essen en kampen
	Visueel-ruimtelijk waardevol, beslotenheid/bosrandzone	Beslotenheid
	Visueel-ruimtelijk waardevol, openheid/grootschalige ontginningen	Openheid
Provinciale verordening		
	Ecologische hoofdstructuur	Natuur / Agrarisch met waarden
	Zoekgebied ecologische verbindingszone	n.v.t. (algemene wijzigingsbevoegdheid, zie paragraaf 7.4.2)
LOP	Divers kaartmateriaal	Groen-Landschapselement

Water

Gebleken is dat er een grote diversiteit aan watergerelateerde bestemmingen bestaat. Om het plan zo helder mogelijk te houden is ervoor gekozen hier geen aparte bestemmingen voor op te nemen. Het opnemen van verschillende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen ter bescherming van de hydrologische waarden draagt bij aan een nodeloos ingewikkelde planregeling, terwijl het uiteindelijke doel hetzelfde is: het beschermen van de hydrologische waarden en het voorkomen van

schadelijke ingrepen. Dit is in één bestemming 'Waarde-Hydrologie' te ondervangen (zie onderstaande tabel).

	Oude bestemming	Nieuw: (dubbel-)bestemming of gebiedsaanduiding
2e herziening bp buitengebied		
Herziening	Hydrologisch waardevol Beschermingszone natte natuurparel (tegenwoordig: attentiegebied EHS)	Waarde - Hydrologie Waarde - Hydrologie
Provinciale verordening	Attentiegebied ecologische hoofdstructuur Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen Regionaal waterbergingsgebied Reserveringsgebied waterberging	Waarde - Hydrologie Waarde - Hydrologie Waterstaat - Waterbergingsgebied Waarde - Hydrologie

7.3 Landbouw

7.3.1 Agrarische productietakken

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' zijn diverse vormen van agrarische bedrijvigheid toegestaan:

- *Grondgebonden veehouderij:* veehouderij is de tak van landbouw waarbij men vee houdt voor het verkrijgen van melk, eieren, vlees of bont. Wanneer de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden, spreekt men van een grondgebonden veehouderij. Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen.
- *Intensieve veehouderijen:* Het betreft het houden van vee zoals dat in de Wet Milieubeheer staat aangegeven. Het gaat dan vooral om het houden van slacht-, fok- of legdieren in gebouwen zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de grond als productiemiddel. Ook pelsdierhouderijen vallen hieronder. Voor intensieve veehouderijen geldt het beleid zoals dat in het Reconstructieplan 'Boven-Dommel' en in de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt hierop aangesloten.
- *Akkerbouw:* Akkerbouw is het bedrijfsmatig (op commerciële basis) telen van gewassen. Het bedrijf is afhankelijk van de grond als productiefactor. Voorbeelden van akkerbouwgewassen zijn suikerbieten, aardappelen, graansoorten, snijmaïs, vezelvlas, koolzaad en cichorei. Voor akkerbouwbedrijven geldt hetzelfde beleid als voor grondgebonden veehouderijen.
- *Tuinbouw:* Tuinbouw is het bedrijfsmatig (op commerciële basis) telen van groenten, (sier)bloemen, -planten, -bomen, -struiken, bollen, graszoden of zaden. Binnen de volleggrondstuinbouw worden tuinbouwgewassen, groenten, snijbloemen, fruit of bloembollen buiten (in de volle grond) geteeld. Hoveniersbedrijven en tuincentra zijn géén tuinbouwbedrijven. Een hovenier is immers hoofdzakelijk bezig met het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van tuinen. Een tuincentrum is vooral gericht op de verkoop van (elders gekweekt) plantmateriaal. Binnen de agrarische bestemming worden tuinbouwbedrijven als recht toegestaan. De teelt van gewassen door middel van teeltondersteunende voorzieningen en kassen wordt geregeld zoals in paragraaf 7.2 is genoemd.
In de glastuinbouw wordt in een kas geteeld. Het gaat dan vaak om de teelt van groenten, snijbloemen of potplanten. Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat de landschappelijke impact groot is. Daarom zijn in het provinciale beleid hiervoor concentratiegebieden

glastuinbouwgebieden aangewezen. Het bestemmingsplan sluit hierop aan en maakt glastuinbouw niet mogelijk, dus ook niet nieuwvestiging of het doorgroeien van glastuinbouw als neventak naar hoofdtak.

- **Intensieve kwekerij:** Onder een intensieve kwekerij wordt een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf verstaan waar gewassen worden geteeld of dieren worden gekweekt (niet zijnde vee), waarbij nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt van daglicht. Voorbeelden hiervan zijn de kweek van champignons, witlof, vis, wormen en maden. Voor intensieve kwekerijen geldt dat er geen ruimtelijke en/of milieuargumenten aanwezig zijn om deze bij voorbaat uit te sluiten. Intensieve kwekerijen zijn daarom in het kader van het bestemmingsplan niet bezwaarlijk, voor zover het kweken niet in de open lucht plaatsvindt.

Er is een aparte bestemming opgenomen voor paardenhouderijen (Agrarisch-Paardenhouderij en Agrarisch met waarden-Paardenhouderij). Bij dergelijke bedrijven gaat het veelal om een mix aan agrarische en agrarisch verwante activiteiten, die onderling sterk met elkaar samenhangen (bijvoorbeeld: een paardenfokkerij waar ook paarden worden afgericht). Deze bedrijven hebben een specifieke behoefte aan bedrijfsgebouwen en -voorzieningen, zoals paardenbakken en rijhallen. Door middel van een specifieke bestemming komt dit het beste tot zijn recht. Overigens is een manege, vanwege het ontbreken van 'agrarische productie', geen agrarisch bedrijf. Een manege is binnen de paardenhouderijbestemming niet toegestaan.

De nertsenbedrijven zijn apart aangeduid. De gemeente wil voorkomen dat intensieve veehouderijen kunnen omschakelen naar een nertsenhouderij. Daarom zijn de bestaande nertsenhouderijen op de verbeelding aangeduid (specifieke vorm van agrarisch met waarden - nertsbedrijf).

7.3.2 Reconstructiebeleid intensieve veehouderijen

Het Reconstructieplan 'Boven-Dommel' heeft voor wat betreft het aspect intensieve veehouderij een rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan. Dit betekent dat alle veehouderijen met een intensieve hoofd- of neventak onder de regels van het Reconstructieplan vallen. Het reconstructiebeleid is tevens vertaald in de provinciale Verordening Ruimte.

De in het Reconstructieplan vastgelegde zonering (verwevingsgebied, extensiveringsgebied) is bepalend voor de regeling van intensieve veehouderij in het bestemmingsplan. Deze zonering wordt op de verbeelding weergegeven door middel van de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'. De individuele intensieve bedrijven hebben tevens een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen.

In de volgende tabel is aangegeven welke regels in het bestemmingsplan voor intensieve veehouderijen worden opgenomen.

<i>Regeling intensieve veehouderij in bestemmingsplan</i>	<i>Extensiveringsgebied</i>	<i>Verwevingsgebied</i>
Omvang agrarisch bouwvlak	Vigerend agrarisch bouwvlak	Vigerend agrarisch bouwvlak
Nieuwvestiging (op nog niet bestaand agrarisch bouwvlak)	Nee	Nee
Hervestiging en/of omschakeling (op bestaand agrarisch bouwvlak)	Nee	Nee, uitsluitend buitenplannen na 'duurzaamheidstoets' (tot maximaal 1,5 ha)
Uitbreiding intensieve bedrijfsbebouwing (op bestaand agrarisch bouwvlak)	Nee, tenzij dit noodzakelijk is om aan de wettelijke eisen voor dierenwelzijn te voldoen en er een vermindering van de ammoniakuitstoot plaatsvindt (meer ruimte per dier, geen toename aantal dieren).	Nee, uitsluitend buitenplannen na 'duurzaamheidstoets' (tot maximaal 1,5 ha)

Vergroten agrarisch bouwvlak	Nee	Nee, uitsluitend buitenplans na 'duurzaamheidstoets' (tot maximaal 1,5 ha)
-------------------------------------	-----	--

7.3.3 Agrarische bouwvlakken

Wanneer agrarisch bouwvlak?

Een agrarisch bouwvlak wordt opgenomen als er sprake is van vergunde agrarische activiteiten die legaal en bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Het hobbymatig houden van een beperkte hoeveelheid vee is dus géén agrarisch bedrijf ('hobbyboeren'). Wanneer de agrarische activiteiten een omvang hebben van 10 nge (Nederlands Grootte Eenheid) of minder, is er sprake van het hobbymatig houden van vee. Een agrarische bestemming is dan niet (meer) passend. De hoofdfunctie is dan leidend voor de bestemmingslegging.

Nieuwe agrarische bouwvlakken (nieuwvestiging)

Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk dat agrarische bedrijven op nieuwe, nog onbebouwde locaties zonder bouwvlak worden opgericht. De reden hiervoor is dat gelet op de economische recessie en de beperkingen die het plangebied kent (bijvoorbeeld de nabijheid van het Natura 2000-gebied en de externe werking ervan), het onwaarschijnlijk is dat nieuwe, reële en volwaardige agrarische bedrijven met een duurzaam toekomstperspectief zich in het plangebied willen vestigen. Eventuele uitzonderingen hierop dienen een eigen planologische procedure te volgen, waarbij onder andere de ruimtelijke inpasbaarheid aan de hand van haalbaarheidsonderzoeken moet worden aangetoond.

Omvang agrarische bouwvlakken

Op de verbeelding zijn agrarische bouwvlakken opgenomen. De omvang van het agrarisch bouwvlak is afgestemd op de geldende tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken. In principe dient alle bebouwing en verharding, inclusief mestbassins, sleufsilo's, paardenbakken, opslag van kuilvoer en erfverharding, binnen het bestaande bouwvlak te worden gesitueerd.

Het vergroten van de oppervlakte van agrarische bouwvlakken is mogelijk met 15% tot een maximum van 1,5 ha, tenzij het gaat om intensieve veehouderijen (zie paragraaf 7.3.2). Voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak zal aan de volgende voorwaarden moeten worden voldaan:

- dit moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- dit moet de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig aantasten;
- er moet geen nadeliger milieuhygiënische situatie ontstaan;
- er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing (gebiedseigen welstand).

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Het gaat dan om een aanpassing van de vorm van het bouwvlak, waarbij het totale oppervlak van het bouwvlak ongewijzigd blijft. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een vormverandering mogelijk te maken.

Splitsen agrarisch bouwvlak

Het splitsen van een agrarisch bouwvlak in twee aparte bouwvlakken is niet in overeenstemming met de planregels. Splitsing wordt gezien als het oprichten van een agrarisch bedrijf en zal daarmee aan alle voorwaarden voor nieuwvestiging moeten voldoen. Door splitsing niet mogelijk te maken, wordt voorkomen dat mogelijkheden ontstaan om extra bedrijfswoningen op te richten die voor de agrarische bedrijfsvoering niet strikt noodzakelijk zijn. Wel is het mogelijk om met meerdere agrarische bedrijven één bouwvlak te gebruiken. Dit heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden, zoals deze op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

7.3.4 Agrarische bouwmogelijkheden

Agrarische bedrijfswoningen

Bij ieder agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Bouwvlakken waar geen bedrijfswoning aanwezig is en waar een nieuwe agrarische bedrijfswoning niet is toegestaan, zijn voorzien van een symbool. Bouwvlakken waar twee of meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden tevens aangeduid met een symbool.

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt een tweede agrarische bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. De gemeente maakt dit dan ook niet in haar planregels mogelijk. In specifieke uitzonderingssituaties zal een aparte planologisch procedure moeten worden gevolgd.

Agrarische bedrijfsgebouwen en (teeltondersteunende) voorzieningen

Agrarische bedrijfsgebouwen worden binnen het agrarisch bouwvlak rechtstreeks toegestaan. Wel dient men over een omgevingsvergunning te beschikken. Dubbele bouwlagen zijn op grond van het provinciale beleid niet toegestaan.

In het bestemmingsplan is voorzien in een regeling voor teeltondersteunende voorzieningen (inclusief tunnel- en boogkassen). Binnen het agrarisch bouwvlak zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Voor ondersteunend glas geldt een maximale maatvoering van 5.000 m², in overeenstemming met de provinciale Verordening Ruimte. Buiten het agrarisch bouwvlak zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan. Dit omdat permanente voorzieningen in principe binnen het agrarisch bouwvlak dienen te worden opgericht.

Omdat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet permanent aanwezig zijn (maximaal een aaneengesloten gebruik van 8 maanden per jaar), kunnen deze in de bestemming 'Agrarisch' worden toegestaan. Als het om tijdelijke voorzieningen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' gaat, wordt eerst via een omgevingsvergunning getoetst of dit passend is binnen de aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische waarden.

	<i>Agrarisch</i>	<i>Agrarisch met waarden</i>
Permanent:		
- binnen agr. bouwvlak	Ja	Ja
- buiten agr. bouwvlak	Nee	Nee
Tijdelijk:		
- binnen agr. bouwvlak	Ja	Ja
- buiten agr. bouwvlak	Ja	Via afwijking

Huisvesting seizoensarbeiders

Wat seizoensarbeiders betreft wordt in dit plan de afwijkmogelijkheid uit de tweede herziening overgenomen, ten behoeve van de tijdelijke huisvesting tot maximaal 250 m². De regeling ziet er op toe om te voorzien in de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers tijdens de piekperiodes van een bedrijf. De woonvoorzieningen mogen structureel van aard zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag maximaal 8 maanden per jaar zijn.

Het gaat dan om navolgende voorzieningen:

- huisvesting op eigen bedrijf door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw;
- huisvesting op eigen bedrijf door logies in de eigen bedrijfswoning;
- woonunits op eigen bedrijf (maximaal 2 per bedrijf).

Het plaatsen van woonunits wordt daarbij pas toegestaan indien blijkt dat de woonvoorzieningen niet zijn te realiseren door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw op het eigen bedrijf of door logies te bieden in de eigen bedrijfswoning op het eigen bedrijf. Vanwege de uitstraling naar de

omgeving wordt het maximaal te plaatsen units beperkt tot maximaal twee voor het eigen bedrijf. Er dient te worden voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

In het buitengebied wordt niet toegestaan:

- wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in buitengebied;
- huisvesting op vakantieparken en campings;
- stacaravans, tenten en tourcaravans op het eigen bedrijf;

Structurele huisvesting van seizoensarbeiders in het buitengebied wordt niet rechtstreeks binnen dit plan toegestaan. Hiervoor dient een afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Omdat de behoefte aan huisvesting van seizoensarbeiders hooguit bij enkele agrarische bedrijven zal bestaan, is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de huidige regeling en hier geen nieuw beleid voor te ontwikkelen.

7.3.5 Verbreding agrarische bedrijfsvoering (nevenactiviteiten)

Van oudsher zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken valt aan een zorgboerderij, agro-toerisme ('kamperen bij de boer', 'bed & breakfast') of verkoop van agrarische producten aan huis. Ook kan het gaan om de levering van 'groene' en 'blauwe' diensten ten gunste van natuur en waterbeheer.

Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied over het algemeen worden versterkt.

Een neventak hoeft niet per definitie agrarisch gelieerd te zijn. Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen en hem zo in staat stellen om de agrarische activiteiten (de kernactiviteiten) voort te zetten. De primaire bedrijfsvoering blijft echter de agrarische tak.

Gelet op de inperkingen vanuit het Reconstructie- en Natura 2000-beleid wil dit bestemmingsplan mogelijkheden bieden voor verbrede landbouw, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Daarbij wordt aangesloten op de regels uit de provinciale Verordening Ruimte.

Een nevenactiviteit is onder meer onder de volgende voorwaarden toelaatbaar:

- het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
- er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m².

Wanneer blijkt dat de nevenactiviteiten uitgroeien naar een hoofdtak, is het mogelijk om het bouwvlak met de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

7.3.6 Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB/vervolgfuncties)

Daarnaast zullen er in het plangebied ook situaties voorkomen waarin agrarische bedrijven zullen stoppen. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen raken hun agrarische functie kwijt. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van cultuurhistorisch waardevolle

gebouwen en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Met deze vrijkomende bedrijfsgebouwen (functieverandering) kan als volgt worden omgegaan:

- de gebouwen komen beschikbaar voor hergebruik door een andere, niet-agrarische functie (functiewijziging);
- de gebouwen worden gesloopt, wanneer er een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt kan hier een nieuwe burgerwoning voor in de plaats worden opgericht (ruimte voor ruimte).

Functiewijziging

Dit bestemmingsplan zal door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden bieden voor hergebruik. Daarbij wordt aangesloten op de provinciale Verordening Ruimte. Hierin is onder meer opgenomen dat:

- de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Ruimte voor Ruimte

De 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling betekent dat in ruil voor de afbraak van een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bedrijfsgebouwen in reconstructiegebieden, er één woning in het buitengebied teruggebouwd mag worden. Deze woning dient volgens het provinciale beleid wel in een 'bebouwingscluster' of 'kernrandzone' gesitueerd te worden. De provincie Noord-Brabant wil hiermee vermindering van gebouwen in het buitengebied realiseren.

Binnen dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om in het kader van de 'Ruimte-voor-Ruimte'-regeling agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Dit omdat het oprichten van een nieuwe burgerwoning maatwerk vereist. Om hierbij de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen, zal hier een aparte planherziening voor gevolgd moeten worden, waarbij bijvoorbeeld aandacht zal moeten worden besteed aan de gemeentelijke structuurvisie, de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing (LOP).

De aanduiding 'vab'

Deze aanduiding geldt voor situaties waarbij het agrarisch bedrijf niet meer actief is en de woning (de agrarische bedrijfswoning) wordt niet meer bedrijfsmatig benut. Het bestemmen van deze woning als burgerwoning zou inhouden dat sloop van overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen, alsmede landschappelijke inpassing, niet meer kan worden afgedwongen. Echter, het continueren van de agrarische bedrijfsbestemming stuit eveneens op bezwaren, omdat daarmee de feitelijke situatie niet wordt vastgelegd. Derhalve is aan deze adressen een aparte aanduiding toegekend, te weten 'voormalige agrarische bebouwing' (vab). Op basis van deze status is het mogelijk om de bestemming, middels een wijzigingsprocedure, om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Aan deze regeling zijn voorwaarden verbonden, onder andere met betrekking tot sloop en landschappelijke inpassing.

7.3.7 Schuurtjes en stalletjes buiten het bouwvlak

In het buitengebied van Valkenswaard is op diverse locaties gebouwd zonder vergunning. Door de gemeente is in 2011 en 2012 een grondige inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot strijdige situaties op percelen in het buitengebied. De gemeente heeft hier een collegevoorstel voor opgesteld. Daarin wordt een onderscheid gemaakt in twee categorieën van gevallen:

- *Strijdige situaties ontstaan vóór 27 augustus 1976:* Deze strijdige situaties worden door middel van een aanduiding op de verbeelding gelegaliseerd. Deze bebouwing valt namelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied 1977". Per bouwwerk moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd en de bijbehorende legeskosten moeten worden betaald.
- *Strijdige situaties ontstaan op of na 27 augustus 1976:* Deze strijdige situaties zullen in principe binnen een bepaalde termijn moeten worden opgeruimd. Echter, enkele bouwwerken vallen in het "Kernrandgebied 1" van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998, 2^e partiële herziening". Hierdoor kan het zijn dat er legalisatie mogelijk is van deze bouwwerken, mits er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998, 2^e partiële herziening". De bouwwerken waarbij legalisatie mogelijk is, krijgen ook in deze gevallen een aanduiding op de verbeelding.

Eigenaren van een perceel in het buitengebied waarvan volgens de gemeente een strijdig bouwwerk op aanwezig is, hebben een brief van de gemeente gekregen met daarin uitgelegd hoe hiermee zal worden omgegaan.

De te legaliseren gebouwen krijgen een aanduiding 'hulpgebouw'. Deze aanduiding maakt een gebruik ten behoeve van opslag van werktuigen, (dieren)stalling en een dagrecreatief gebruik mogelijk. Er zijn enkele gevallen waar het te legaliseren gebouw in gebruik is als recreatiehuisje. In een dergelijke situatie is een aanduiding 'dagrecreatie' opgenomen. Een permanente bewoning blijft met een dergelijke aanduiding onmogelijk. Op de verbeelding is het maximale (vergunde) bebouwingsoppervlak aangegeven.

Het bestemmingsplan bevat geen regeling om nieuwe schuurtjes en stalletjes buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

7.4 Natuur en landschap

7.4.1 Natuur- en landschapsbestemmingen

Bestemmen van functies en waarden

De bestaande bos- en natuurgebieden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze bestemming is onder meer opgenomen voor de bestaande bos- en natuurgebieden uit de EHS. Het ruimtelijk beleid is gericht op de instandhouding en het beheer van de natuurwaarden. Activiteiten die deze natuurwaarden verstoren of aantasten (bijvoorbeeld lawaaisporten), zijn hier niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn de bijzondere landschappelijke waarden middels een gebiedsaanduiding weergegeven (openheid, beslotenheid, essen en kampen).

In het bestemmingsplan zijn de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones en de beheersgebieden niet expliciet op de verbeelding opgenomen. Dit omdat er een algemene wijzigingsbevoegdheid geldt om de agrarische bestemmingen om te kunnen zetten naar een bestemming Natuur, Groen-Landschapselement of Water. Overigens kunnen agrarische gronden ook als ecologische verbinding functioneren zonder een formele bestemmingswijziging. Zo kan bijvoorbeeld een aangepast maaibeheer ertoe leiden dat een locatie beter geschikt is voor de verspreiding van flora en fauna.

Het 'attentiegebied EHS' uit het provinciale beleid is bedoeld om de waterhuishouding (en zo indirect de natuurwaarden) te beschermen. Deze gebieden zijn op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - hydrologie'. Via een omgevingsvergunning kan een toetsing van toekomstige ingrepen plaatsvinden.

De bestaande landschapselementen (zoals houtwallen en – singels, bosjes, randbepanting) zijn bestemd als "Groen - Landschapselement". Voor de monumentale bomen geldt dat deze overeenkomstig het gemeentelijk beleid een eigen aanduiding hebben gekregen.

Bouwmogelijkheden

Voor de EHS geldt op basis van het rijksbeleid de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Of de wezenlijke kenmerken worden aangetast, hangt af van de actuele en potentiële waarden van het gebied. Dat kunnen zijn: de natuurdoelen en –kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid en de landschapsstructuur. Is er sprake van een significant effect op de wezenlijke kenmerken, dan kan een ingreep in beginsel alleen nog plaatsvinden als er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn (bij individuele ingrepen) of als een combinatie van plannen, projecten of handelingen per saldo tot een (kwantitatieve en kwalitatieve) versterking van de EHS leidt. Wanneer wezenlijke kenmerken worden aangetast, kan de gemeenteraad in bepaalde situaties Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de EHS aan te passen.

Binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Groen - landschapselement' is het oprichten van nieuwe bebouwing in principe niet mogelijk. Aanwezige voorzieningen als uitkijktorens of faunapassages zijn middels een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor het oprichten van nieuwe uitkijktorens wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen, zoals deze reeds in de tweede herziening van het bestemmingsplan staat. Op deze wijze wordt voor het natuurgebied De Plateaux de mogelijkheid voor een observatiepost opgenomen, met een maximale hoogte van 3,5 m en een maximale oppervlakte van 25 m². Het ecoduct bij de A2 heeft een passende aanduiding gekregen.

7.4.2 Natuur- en landschapontwikkeling

Ecologische verbindingzones

De gemeente streeft naar een verdere versterking van de natuur- en landschapswaarden en wil in het bestemmingsplan hiervoor de nodige ontwikkelingsruimte opnemen. Zo dient de gemeente bijvoorbeeld rekening te houden met de aanwezigheid van ecologische verbindingzones in haar buitengebied. Een aantal is reeds geheel of gedeeltelijk gerealiseerd en een deel moet nog worden aangelegd. De verbindingzones moeten de uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden verbeteren en ecologische verbanden versterken. Voor onderhavig plangebied heeft dit betrekking op de droge ecologische verbindingzones 'de Beekerheide' en 'de Maastrichterweg'.

In de regels van het bestemmingsplan zullen hiervoor mogelijkheden worden opgenomen in de vorm van een algemene wijzigingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen gronden met een bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur', 'Groen-Landschapselement' of 'Water' worden gewijzigd. De realisatie kan alleen plaatsvinden met instemming van de betrokken eigenaren.

Realisatie van ecologische verbindingzones kan ook plaatsvinden door middel van het nemen van specifieke beheermaatregelen op agrarische gronden. De agrarische gronden worden zo beter geschikt als verspreidingsroute voor planten en dieren. Hiervoor hoeft echter geen regeling in het bestemmingsplan te worden opgenomen, zolang het hoofdgebruik agrarisch blijft. Agrarische gronden worden in de bestemmingsomschrijving mede bestemd voor agrarisch natuurbeheer.

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn een vorm van een "win-win" situatie in het landelijk gebied. Aan de ene kant kunnen natuur en landschap erbij gebaat zijn dat op een locatie (openbaar toegankelijke) nieuwe natuur wordt gecreëerd. Aan de andere kant ontstaat de mogelijkheid om in het buitengebied woonbebouwing van allure op te richten. Of een nieuw landgoed tot voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt, dient via maatwerk te worden bepaald. Het LOP kan hier behulpzaam bij zijn. Een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan biedt onvoldoende garantie voor het benodigde maatwerk. Wanneer een aanvraag wordt ontvangen voor een nieuw landgoed,

en deze voldoet aan de vereiste van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dan kan dit via een aparte planprocedure mogelijk worden gemaakt.

Landschappelijke inpassing

De gemeente hecht er waarde aan dat het buitengebied ook in de toekomst haar landschappelijke kwaliteiten blijft behouden. Daarom is als voorwaarde bij een aantal wijzings- en afwijkingsbevoegdheden opgenomen dat er sprake zal moeten zijn van landschappelijke inpassing. De gemeente zal haar Landschapsontwikkelingsplan benutten om dit toetsen.

7.4.3 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning)

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden zal een aantal werken en werkzaamheden (buiten het bouwvlak) eerst moeten worden getoetst op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Door een omgevingsvergunning te eisen heeft de gemeente een dergelijk toetsingsmoment. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat strijdig met de natuur- en landschapswaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden, zal een omgevingsvergunning worden verleend.

Een omgevingsvergunning hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er sprake is van een normaal onderhoud of beheer. Onder normale onderhoudswerkzaamheden worden werkzaamheden verstaan die periodiek moeten worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden, zoals deze blijken uit de opgenomen bestemming.

Er wordt geen omgevingsvergunningplicht opgenomen voor wijzigingen in de waterhuishouding, zoals het graven of dempen van watergangen. Hierdoor zou een doublure kunnen ontstaan met de Keur. Om 'dubbele regelgeving' te voorkomen is dit ongewenst. Bij een wijziging in de waterhuishouding dient een ontheffing van de Keur aangevraagd te worden bij het desbetreffende waterschap.

7.5 Wonen

7.5.1 Woonbestemming en maatvoering

In het plangebied komen naast bedrijfswoningen ook burgerwoningen voor. Aan bestaande, legale burgerwoningen wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Bedrijfswoningen maken onderdeel uit van de bedrijfsvoering en krijgen daarom geen woonbestemming, maar bijvoorbeeld een bestemming 'Bedrijf' of 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn behalve de woning (en eventuele bijbehorende bouwwerken) ook bijbehorende bouwwerken, tuin en erf toegestaan. Het geldend recht wordt in principe bij de bestemmingslegging gerespecteerd. Het aantal toegestane woningen is met een symbool op de verbeelding opgenomen.

De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 600 m³ bedragen. Via een afwijkmogelijkheid kan deze worden verruimd naar maximaal 750 m³. De inhoudsmaat van 750 m³ sluit beter aan bij de moderne wensen voor het gebruik van de woning. Ook wordt het buitengebied van oudsher gekenmerkt door grote bouwvolumes (historische boerderijen). 'Kleinere' woningen vallen hierdoor uit de toon.

Als voorwaarde aan de afwijkingsbevoegdheid wordt gevraagd om aan te tonen dat het toegenomen volume ruimtelijk en visueel inpasbaar is in het buitengebied. Het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan kan hierbij een leidraad vormen.

Voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlaktemaat van 100 m², overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent ook een 'sloop-bonus'-regeling. Wanneer er meer dan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, en deze

worden (deels) gesloopt, dan kunnen er onder voorwaarden aanvullende bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken worden geboden.

7.5.2 Mantelzorg

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor mantelzorg. Mantelzorg kan worden omschreven als langdurende zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden. Deze zorg wordt geboden door personen uit de directe omgeving, zoals partner, kinderen, buren, vrienden. Mantelzorg is een intensievere vorm van zorg en overstijgt daarmee de gebruikelijke zorg. Belangrijk is de sociale relatie die de mantelzorger vaak heeft met de hulpbehoevende. De gemeente is van mening dat mantelzorg in het gehele buitengebied mogelijk dient te zijn, ongeacht of dit bij een burgerwoning of bij een (agrarische) bedrijfswoning is.

Hiertoe is een afwijkingsregeling opgenomen, in aansluiting op de gemeentelijke mantelzorgregeling en de tweede herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Onder afhankelijke woonruimte wordt een tijdelijke woonruimte verstaan, gekoppeld aan mantelzorg, waarbij sprake is van eigen voorzieningen en een eigen toegang. Conform de opgenomen regeling mag een bijgebouw benut worden als afhankelijke woonruimte, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-) regeling voor bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- een afhankelijke woonruimte moet dus worden gerealiseerd binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het toelaten van extra bebouwing, naast de ruimte die het bestemmingsplan biedt, is op basis van deze regeling niet aan de orde;
- de afhankelijke woonruimte heeft een tijdelijk karakter.

Zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal de afwijking worden ingetrokken.

7.5.3 Rustende boer

Wanneer het agrarisch bedrijfshoofd stopt, en de agrarische bedrijfsvoering wordt overgedragen aan de bedrijfsopvolger, kan de wens bestaan om op het bedrijf te blijven wonen. Alhoewel voor deze wens begrip is, zijn hier in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor opgenomen. Wanneer de gemeente dit wel mogelijk zou maken, zou dit ook voor andere, niet-agrarische bedrijven moeten gelden. Dit kan ertoe leiden dat het aantal burgerwoningen in het buitengebied ongewenst toeneemt.

Voor 'rustende boeren' (en andere voormalige bedrijfshoofden) geldt dat dit bestemmingsplan wel mogelijkheden biedt in het kader van 'mantelzorg' (zie paragraaf 7.5.2), 'woningsplitsing' (zie paragraaf 7.5.4) en inwoning.

7.5.4 Woningsplitsing

Bij grote boerderijen (langgevelboerderijen cq. woonboerderijpanden) is woningsplitsing toegestaan, als dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Deze gebouwen zijn door middel van een aanduiding 'woonboerderij' specifiek op de verbeelding opgenomen. Hierbij gelden als voorwaarden (aansluitend op het provinciale beleid):

- na splitsing iedere woning een minimale inhoudsmaat heeft van 350 m³ (per woning);
- de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten);
- dat rekening dient te worden gehouden met geurcontouren;

- de bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot;
- de (agrarische) verschijningsvorm blijft gehandhaafd;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- de nieuwe woning voldoet aan de geldende geluidsnormering.

Per wooneenheid mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Bij sloop van meer bebouwing mag 25% worden teruggebouwd aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m².

7.5.5 Activiteit aan huis

Voor beroep/bedrijf aan huis en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten geldt dat dit bij recht is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Daarnaast wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen voor vergroting van deze oppervlakte tot maximaal 100 m². Omdat de gemeente ruime mogelijkheden wil bieden voor kleinschalige recreatieve activiteiten, is een 'minicamping' (tot 25 kampeerplaatsen) na afwijking bij burgerwoningen mogelijk.

7.5.6 Schuurtjes en stalletjes buiten het bestemmingsvlak

Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 7.3.7.

7.5.7 'Plattelandswoningen'

In het buitengebied komt een aantal situaties voor, waar sprake is van een functionerend agrarisch bedrijf op een agrarische bestemming (een agrarisch bouwvlak), maar waar in de loop der tijd een 'burgerwoonfunctie' is ontstaan. Het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Daarom is er formeel gezien sprake van een 'illegale' situatie. Er mag alleen gewoond worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Formeel gezien zou de gemeente in dergelijke situaties moeten handhaven. Omdat de gemeente dit een (te) zware maatregel vindt, is in dit bestemmingsplan de 'plattelandswoning' geïntroduceerd. Op 10 juli 2012 is het wetsvoorstel over de plattelandswoning aangenomen door de 1e kamer. Op 23 oktober jl. is de wet gepubliceerd. De wet treedt binnenkort in werking. De wet regelt:

- het planologisch regime wordt bepalend voor de bescherming van een gebouw tegen negatieve milieueffecten en niet langer het feitelijke gebruik;
- voormalige agrarische bedrijfswoningen worden niet langer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de aanduiding 'plattelandswoning' het gebruik als burgerwoning toestaat, maar dat de woning geen milieubescherming kent. Ook worden geen bouw-, ontheffing- en wijzigingsmogelijkheden geboden, die wel aan een reguliere burgerwoning worden gegeven. De hoofdbestemming blijft agrarisch.

Om gebruik te kunnen maken van de ruimtelijke mogelijkheden die aan een reguliere burgerwoning worden gegeven, zal eerst een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming Wonen moeten plaatsvinden. Daarbij vormt de sloop van overtollige bebouwing een voorwaarde.

Wanneer op een agrarisch bouwvlak een aanduiding 'plattelandswoning' is opgenomen, vervalt daarmee de mogelijkheid dat een nieuwe, eerste agrarische bedrijfswoning kan worden opgericht. Voor die situaties dat het agrarische bedrijf niet meer actief is, geldt de regeling zoals in paragraaf 7.3.6. is opgenomen (aanduiding vab).

7.6 Archeologie en cultuurhistorie

7.6.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In de bestemmingsplanregels is conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg een regeling voor de omgang met archeologische waarden opgenomen.

De gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard hebben in 2009 aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een regionaal Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Dit beleid heeft de raad van de gemeente Valkenswaard in juli 2012 vastgesteld.

De bijbehorende kaart, de Archeologische Beleidskaart gemeente Valkenswaard, is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Er zijn zeven archeologische categorieën:

- a. Categorie 1: Beschermde archeologische monumenten;
- b. Categorie 2: Gebied van archeologische waarde;
- c. Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern;
- d. Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- e. Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- f. Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting;
- g. Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

Bepalend voor of ergens zonder vergunning gegraven mag worden, is de categorie van de archeologische (verwachtings)waarde, de omvang van de bodemingreep en de diepte van de bodemingreep. Wanneer een ingreep de gestelde grenzen te boven gaat, zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

In het bestemmingsplan zijn alleen regels opgenomen voor categorie 2 t/m 6. De archeologische monumenten zijn op basis van nationale wetgeving reeds beschermd. Categorie 7 behoeft geen nadere bescherming.

7.6.2 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte aangegeven dat de cultuurhistorische vlakken beschermd dienen te worden. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling (zoals een vergunningenstelsel) en waar nodig verbodsbepalingen.

De cultuurhistorische vlakken zullen met een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de verbeelding worden opgenomen. Via een omgevingsvergunning kan een toetsing plaatsvinden of een activiteit of ingreep wezenlijk van invloed is op de cultuurhistorische waarde.

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ensembles. De bescherming van de Rijks- en de gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de

gemeentelijke monumentenverordening. Om een overlap te voorkomen bevat het bestemmingsplan hier geen regels voor. Het betreft categorie 1 van de Cultuurhistorische beleidskaart.

Categorie 2 van de Cultuurhistorische beleidskaart zijn de object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde (regionale identiteit). Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. In het bestemmingsplan zijn deze locaties aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De categorie 3 bestaat uit objecten of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit en dienen vooral als inspiratiebron. Het bestemmingsplan biedt, gelet op dit laatste, hier geen specifieke regels voor.

Om het behoud van karakteristieke woonboerderijen te stimuleren, maakt het bestemmingsplan het na afwijking mogelijk dat deze in pandig worden gesplitst en na het verlenen van een omgevingsvergunning mogen worden gesloopt. Deze panden zijn met een aanduiding 'woonboerderij' op de verbeelding aangegeven.

7.7 Sport en recreatie

Het buitengebied van Valkenswaard kent diverse recreatiebedrijven. Uit het beleidskader volgt dat de gemeente zich tot doel heeft gesteld om recreatie en toerisme een zeer belangrijke rol te laten spelen in het toekomstige buitengebied.

7.7.1 Dagrecreatie en sport

Bestemmingen en recreatief medegebruik

Alle aanwezige zelfstandige recreatie- en sportvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Daarbij is qua regelgeving aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Extensief recreatief medegebruik houdt in dat een gebied mede kan/mag worden benut voor wandelen, fietsen, paardrijden, skaten, etc. Het uitgangspunt is om dit rechtsreeks mogelijk te maken binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur', tenzij dit vanwege bijzondere (ecologische) omstandigheden niet mogelijk is.

Overigens betekent een dergelijke medebestemming niet dat een gebied ook vrij toegankelijk is. De eigenaar van de gronden is degene die bepaald of de geboden mogelijkheden uit het bestemmingsplan ook daadwerkelijk benut kunnen worden.

Scouting, gildes, verenigingen, etc

Voor de scouting, gildes en hondenverenigingen worden maatwerkregelingen opgenomen. De scouting krijgt geen recreatieve (hoofd)bestemming, maar een recreatief medegebruik van de gronden is via een aanvullende regeling (aanduiding) wel mogelijk. De bestemming van de gildes en hondenverenigingen is afhankelijk van de geldende bestemmingsregeling, het feitelijk gebruik en de ligging (wel of niet binnen beschermenswaardige natuur).

De gemeente kent een eigen evenementenregeling. Om dubbele regels te voorkomen is het evenementenbeleid niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Paardenbakken

Paardenbakken zijn binnen de agrarische, woon- en bedrijfsbouwwlakken toegestaan, mits aan een aantal kenmerken wordt voldaan. Via een afwijkmogelijkheid zijn paardenbakken ook buiten het

agrarisch bouwvlak toelaatbaar, mits deze de paardenbak grenst aan het bouwvlak en wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Wat een 'goede' landschappelijk inpassing is, kan met behulp van het Landschapsontwikkelingsplan worden bepaald.

Volkstuinen

Per volkstuin is maximaal één gebouw mogelijk met een oppervlakte van 12 m², een goothoogte van 2 m en nokhoogte van 3 m. Dit kan bijvoorbeeld ook een kas of een dierenverblijf zijn. Daarnaast zijn teeltondersteunende voorzieningen mogelijk tot 0,6 m hoog.

7.7.2 Verblijfsrecreatie

Alle bestaande, legale en vergunde campings en kampeerterreinen krijgen een maatbestemming. De bouw mogelijkheden zijn op het geldende bestemmingsplan afgestemd.

Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) maakt het mogelijk vergunningsvrij op de grond staande bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. niet hoger dan 5 m;
2. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
3. het gebruik als recreatief nachtverblijf niet strijdig aan bestemmingsplan, exploitatieplan, beheersverordening, voorbereidingsbesluit of artikelen 4.1, derde lid en 4.3, derde lid van de Wro is.

In het geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat het kleinschalig kamperen (inclusief campers) alleen wordt toegestaan als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven en woningen. Deze vorm wordt beperkt tot maximaal 25 plaatsen. De bebouwingsoppervlakte van sanitaire voorzieningen bedraagt 50 m². Het kleinschalige kamperen wordt alleen binnen de agrarische bestemming toegestaan, of als kleinschalige recreatieve nevenactiviteit bij Wonen.

Bed & breakfast wordt, op basis van een afwijkingsregeling toegestaan als agrarische nevenactiviteit bij burgerwoningen. Deze functie mag zowel in het hoofdgebouw als in de bijbehorende bouwwerken plaatsvinden. Er is een maximum van 10 bedden toegestaan (met een totaal toegestane omvang van 100 m²).

7.8 Niet-agrarische bedrijven

Bestemmen van bestaande, niet-agrarische bedrijven (incl. horeca)

Bestaande niet-agrarische bedrijven en horecabedrijven die in vigerende bestemmingsplannen reeds positief zijn bestemd en bedrijven die in het plangebied legaal zijn gevestigd, worden in principe positief bestemd. Uitgangspunt daarbij is dat het om ruimtelijk-planologische en om financieel-economische motieven niet haalbaar is om deze bedrijven te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Bij een positieve bestemming van bedrijfsactiviteiten geldt voor de uitbreiding van de bebouwing het volgende. Op basis van jurisprudentie kan niet zonder meer worden volstaan met het vastleggen van de bestaande bebouwing. Met het oog op het toekomstperspectief dient te worden getoetst in hoeverre uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden. De Verordening Ruimte van de provincie bepaald hierin de bovengrens. In ieder geval dient het bestemmingsvlak niet groter te worden dan 5.000 m².

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan. Wanneer op dit moment bedrijven in het plangebied voorkomen die hiervan op basis van het geldende recht afwijken, dan wordt deze 'afwijking' specifiek aangeduid op de plankaart. Het kan daarbij gaan om bedrijven in categorie 3.1 of hoger (zie paragraaf 5.6).

Aan de horecabedrijven is een bestemming 'Horeca' toegekend. Hier zijn uitsluitend horeca-activiteiten toegestaan tot en met categorie 2. Hieronder worden vormen van horeca-activiteiten verstaan die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions.

Het tuincentrum heeft een eigen maatbestemming gekregen.

De bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen. Voor de bijbehorende bouwwerken bij bedrijven geldt een maximale oppervlaktemaat van 100 m². Voor het toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen is in de planregels een tabel opgenomen. De opgenomen maatvoering sluit aan op het geldende bestemmingsplan.

Nieuwe bedrijfsbestemmingen

Het toekennen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven of horecabedrijven in het buitengebied is niet mogelijk. Van betekenis hierbij is het restrictieve beleid van het Rijk en de provincie, dat erop gericht is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te beschermen en functies uit het buitengebied te weren die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Extra bedrijfslocaties in het buitengebied leiden tot een niet-noodzakelijk 'verstening' van het landschap. Ook is de ligging in de nabijheid van EHS en Natura 2000 verre van ideaal voor een nieuw, toekomstgericht bedrijf.

Andersoortige bedrijvigheid

Ingeval van bedrijfsbeëindiging, dan wel in die gevallen waarin handhaving van de bestaande bedrijfsfunctie minder wenselijk is, is het mogelijk om een ander soort bedrijf toe te staan, zonder dat daarvoor een aparte procedure hoeft te worden doorlopen. Voorwaarde hierbij is dat daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen ongunstigere situatie mag ontstaan dan voorheen het geval was. Bedrijfsactiviteiten worden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering ingedeeld naar categorieën. Bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn in het algemeen inpasbaar in het landelijk gebied. Bij beëindiging van de bedrijfsfunctie kan zonder meer worden omgeschakeld naar een bedrijfsfunctie in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

7.9 Milieu en water

Waterbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn vier bestemmingen opgenomen om de (ruimtelijk relevante) waterbelangen te regelen. Het gaat om de volgende bestemmingen:

- Water (enkelbestemming);
- Waarde-Hydrologie (dubbelbestemming) ;
- Waterstaat-Waterbergingsgebied (dubbelbestemming) ;
- Waterstaat-Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming).

Water

De bestemming is opgenomen voor de hoofdwatgangen (A-watgangen) en de diverse grote oppervlaktewateren (zoals de vennen en visvijvers).

Waarde-Hydrologie

De dubbelbestemming 'Waarde-Hydrologie' is een verzamelnaam voor een aantal watergerelateerde waarden. Daarbij is het volgende betrokken:

- de aanduiding 'hydrologisch waardevol' uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied;

- de 'beschermingszone natte natuurplein' (dit is op basis van de provinciale Verordening Ruimte omgezet naar 'attentiegebied EHS', waarmee wordt beoogd de grondwaterstand te beschermen) uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied;
- het 'attentiegebied EHS' uit de provinciale Verordening Ruimte;
- het 'zoekgebied behoud & herstel watersystemen' uit de provinciale Verordening Ruimte;
- het 'reserveringsgebied waterberging' uit de provinciale Verordening Ruimte.

Uitgangspunt voor de gemeente is het plan leesbaar en zo eenduidig mogelijk te houden. Het opnemen van verschillende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen ter bescherming van de hydrologische waarden draagt bij tot eenodeloos ingewikkelde planregeling, terwijl het uiteindelijke doel hetzelfde is: het beschermen van de hydrologische waarden en het voorkomen van schadelijke ingrepen. Dit is in één bestemming 'waarde-hydrologie' te ondervangen.

Waterstaat-Waterbergingsgebied

Voor het plangebied kunnen twee 'typen' waterbergingsgebieden van toepassing zijn: 'het regionale waterbergingsgebied' en het 'reserveringsgebied waterberging'. Laatstgenoemd type waterberging wordt bedoeld met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied'.

Het reserveringsgebied waterberging maakt deel uit van de dubbelbestemming 'Waarde-Hydrologie'. Hiervoor is gekozen omdat het beoogde doel van deze gebieden, namelijk het mede behouden van het waterbergend vermogen van dat gebied, overeenkomt met de doelstellingen van de andere hydrologische belangen die binnen deze dubbelbestemming vallen.

Voor de regionale waterbergingsgebieden gelden beperkingen voor het bouwen en beperkingen in de vorm van een Omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningstelsel) voor activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen (zoals het ophogen van gronden en het aanleggen van kaden). Dit in tegenstelling tot het reserveringsgebied regionale waterberging, waar geen beperking geldt voor het in het buitengebied aanwezige en gebruikelijke grondgebruik en/of bebouwing.

Duurzame energie

Duurzame energie gaat over de duurzame opwekking (zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen) van warmte en elektriciteit. Duurzame energie heeft betrekking op onder andere zonne-energie, windenergie en bio-energie.

- **Zonne-energie:** Er kan gebruik worden gemaakt van zonlicht door de oriëntatie van een woning op het perceel, en/of door gebruik te maken van zonnecellen of -panelen. Voor de zongerichte oriëntatie geldt dat dit buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan valt. De mogelijkheden voor zonnepanelen vallen binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.
- **Windenergie:** Windenergie wordt opgewekt door middel van windmolens. Grootschalige vormen van windenergie (windmolenparken) vergen een zorgvuldige studie naar onder andere de locatie, de opbrengst en de landschappelijke inpassing. Dit is buiten dit bestemmingsplan gelaten. Wanneer het gaat om kleinschalige vormen (als een windmolen op eigen terrein) gelden de algemene bouwregels van het bestemmingsplan.
- **Bio-energie:** Een nieuw fenomeen in het buitengebied is de biomassavergistingsinstallatie. In een biomassavergistingsinstallatie worden in hoofdzaak mest en co-producten vergist met het doel om duurzame energie op te wekken en vergiste biomassa te produceren. Vanwege de impact op de omgeving (aan- en afvoer, landschappelijke inpassing) is niet elke locatie geschikt voor de bouw van een biomassavergistingsinstallatie. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is de aangewezen procedure hiervoor. Voor kleinschalige installaties binnen het eigen agrarisch bouwvlak gelden de algemene bouwregels.

Het bestemmingsplan maakt grootschalige ingrepen als het boren naar schaliegas en voor mens en milieu schadelijke stoffen, niet mogelijk.

8 Juridische regeling

8.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van dit plan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, aangezien zij in juridisch opzicht geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Zij heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde regels. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

8.2 Toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen. Deze geven aan wat onder een bepaald begrip wordt verstaan, in die gevallen dat er interpretatieverschillen kunnen ontstaan. Daarnaast worden er regels gegeven over hoe met maatvoering moet worden omgegaan.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor het gebruik en de bebouwing van de onderliggende gronden. De regels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 nadere eisen (indien aanwezig);

- lid 4 afwijking (indien aanwezig);
- lid 5 omgevingsvergunning (voormalige aanlegvergunning, indien aanwezig);
- lid 6 wijziging (indien aanwezig) .

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Ook zijn er dubbelbestemmingen opgenomen. Een dubbelbestemming is een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd een enkelbestemming en soms geldt er ook een dubbelbestemming, soms zelfs meerdere. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Daarnaast kan er binnen een bestemming ook een aanduiding zijn opgenomen. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (een lijn, figuur, lettercode, etc.). Via een aanduiding wordt in de regels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

In de algemene regels is een aantal algemene bouwvoorschriften, gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen, onder andere met betrekking tot de bescherming van landschapswaarden en monumentale bomen.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 regels voor het overgangsrecht en de naamgeving van het bestemmingsplan.

9 Uitvoeringsaspecten

Handhaving blijft in het buitengebied een belangrijk thema. Ook in dit bestemmingsplan is handhaving een thema:

- In het kader van de gebiedsinventarisatie is het gebied geïnventariseerd. Er zijn strijdige situatiesesignaleerd.
- Daarnaast zijn er reeds bestaande handhavingsgevallen bekend. Deze worden getoetst aan de nieuwe beleidsuitgangspunten.
- De gemeente heeft aanvullend hierop door middel van een brief aan de bewoners/gebruikers van het plangebied verzocht om illegale situaties te melden.

Waar deze gevallen in overeenstemming zijn met de nieuwe beleidsuitgangspunten worden deze gevallen in dit bestemmingsplan positief bestemd. Waar er sprake is van strijdigheid wordt het betreffende geval gewraakt. Hierop volgend wordt, conform het reguliere handhavingsbeleid van de gemeente, een handhavingsactie in gang gezet.

9.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risico-analyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog

hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, et cetera.

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

9.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan vormt een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie in het plangebied met actuele bouw- en gebruiksregels, in overeenstemming met het provinciale beleid en met inachtneming van de verplichte sectorale toetsen, wordt vastgelegd. De beperkte ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de

begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt. Mochten er andere kosten zijn, die op grond van artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de afwijking of wijziging, nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

De enige kosten, die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen, dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen, die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Een verdergaande toets ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet noodzakelijk.

10 Overleg en inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft in overeenstemming met de voorgeschreven wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 31 mei 2012, gedurende een periode van vier weken, voor een ieder analoog en digitaal ter inzage gelegen. Van de te doorlopen procedure en de daaraan verbonden ter inzage termijn is openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven informatiebronnen, te weten de Kempener Koerier en de Staatscourant. Daarbij is er een digitale nieuwsbrief met daarin de bekendmaking uitgegaan naar eenieder die zich voor deze nieuwsbrief had aangemeld. Tevens is het plan gepubliceerd en te raadplegen geweest op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl gedurende de ter inzage termijn. Daarnaast is op 6 juni 2012 een informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg, ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, opgestuurd aan instanties die bij de planvorming betrokken dienen te worden.

Tijdens de ter inzage termijn van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft ook de startnotitie planm.e.r. ter inzage gelegen. Voor deze startnotitie planm.e.r. is een aparte notitie behandeling zienswijzen opgesteld.

In de genoemde periode van vier weken zijn 103 inspraak- en overlegreacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in een separate nota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Bijlagen

1 Retrospectieve toets

Adres	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Motivatie
Abdijweg 25-27	Agrarisch (intensief)	Agrarisch (twee bedrijfswoningen)	Op 17 februari 1988 is vergunning verleend voor het veranderen van een bedrijfsruimte in een woning
Bergeijksedijk 2	Agrarisch (intensief)	Bedrijf (hondenfokkerij + dierenpension)	Op basis van oude plansystematiek viel hondenfokkerij ook binnen begripsbepaling 'agrarisch bedrijf'. In nieuw bp is dit niet meer het geval, bestemming 'bedrijf' passender.
Deelshurk 18	Locatie is verdeeld over 4 percelen, die allen in andere bestemmingsplannen liggen. Bestemmingen zijn 'opslagterrein', 'handel en nijverheid', 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en 'agrarisch randgebied'.	Er wordt 1 Bedrijfsbestemming opgenomen t.b.v. een metaalhandel. De overige, verspreid liggende percelen krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak.	Clustering van bedrijvigheid, tegengaan verspreide bedrijfsactiviteiten. Oppervlak aan bedrijfsactiviteiten neemt af. Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten.
Dommelstraat 14-38 (achterzijde)	P.M.	Tuin	De gronden zijn feitelijk in gebruik als (achter)tuin bij de aangrenzende woningen. Een agrarische bestemming ligt niet meer in de rede.
Dorpsstraat 18	Agrarisch (intensief, dierenpension)	Bedrijf (dierenpension)	Op basis van nieuwe plansystematiek is voor de dierenpension een bedrijfsbestemming opgenomen.
Eindhoveneweg (noordelijk van tankstation - kadastrale percelen B3336 en B3337)	Wonen	Natuur	De woonbestemming is verwijderd omdat deze in de EHS en binnen de hindercirkel van het naburige benzinstation (LPG) ligt. Het ontwikkelen van woningen of andere bebouwing is om deze reden niet mogelijk. Woningen zijn in het verleden gesloopt.
Hoeve 4	Agrarisch (grondgebonden)	Bedrijf (hondenfokkerij)	Op basis van oude plansystematiek viel hondenfokkerij ook binnen begripsbepaling 'agrarisch bedrijf'. In nieuw bp is dit niet meer het geval, bestemming 'bedrijf' passender.
Hoeverdijk 90a	Agrarisch	Wonen	Ruimtelijke onderbouwing

	(grondgebonden)		opgesteld + anterieure overeenkomst afgesloten.
Hoeverdijk 103	Agrarisch (grondgebonden)	Bedrijf (hondenfokkerij)	Op basis van oude plansystematiek viel hondenfokkerij ook binnen begripsbepaling 'agrarisch bedrijf'. In nieuw bp is dit niet meer het geval, bestemming 'bedrijf' passender.
Keersop 19 - 27 (achterzijde)	Groene hoofdstructuur (GHS)	Tuin	De gronden zijn feitelijk in gebruik als (achter)tuin bij de aangrenzende woningen. Een agrarische bestemming ligt niet meer in de rede.
Klein Borkel 31	Wonen (woonboerderij)	Bedrijf (bosexploitatie)	Correctie van verkeerd opgenomen bestemming in bp bg 1998. In het bp bg 1977 was een agrarisch bouwvlak aanwezig. Ten tijde van het opstellen van het bp bg 1998 (kadernota is van 1993) was al sprake van een bosexploitatiebedrijf. Er had niet enkel een woonbestemming aangegeven moeten worden.
Maastrichterweg 144	Agrarisch (intensief)	Agrarisch (intensief) verruiming agrarisch bouwvlak	GS hebben ontheffing verleend van art. 9.6 van de Verordening Ruimte d.d. 29 mei 2012. daarnaast wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en een anterieure overeenkomst afgesloten.
Maastrichterweg 191	Niet-agrarisch bedrijf of functie	Dienstverlening	Aanwezige vergunde situatie is bestemd (kantoor).
Maastrichterweg 245	Agrarisch	Agrarisch-paardenhouderij	Overeenkomstig verleende vergunning voor het oprichten van paardenverblijven en -voorzieningen.
Maastrichterweg 255	Niet-agrarisch bedrijf of functie	Agrarisch-Paardenhouderij	Op 11 maart 2002 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een fok- en africhtingsstal voor paarden. op 8 mei 2007 is vrijstelling verleend op basis van artikel 19, lid 2 WRO voor het wijzigen van het gebruik van de gronden en opstallen t.b.v. het oprichten van een manege (incl. het stallen en verzorgen van pensionpaarden), met inachtneming van het gelijktijdig beëindigen van de intensieve veehouderij op het perceel.

Molenstraat 195 en Molenstraat 204	Niet-agrarische bedrijven of functies	Agrarisch- Paardenhouderij (paardenhandel) Maatschappelijk (rijtuigenmuseum) Niet-agrarisch bedrijf (opslag en reparatie van koetsen)	Voor de locaties is een separaat bp ('Rijtuigenmuseum Molenstraat') in 2012 vastgesteld, deze is verwerkt in voorliggend plan en aangepast aan de plansystematiek van het nieuwe bp.
Molenstraat 209	Niet-agrarisch bedrijf of functie (zakelijke dienstverlening)	Wonen (kantoor)	Gelet op de aard en omvang van de aanwezige functies doet een woonbestemming met aanduiding kantoor beter recht aan de situatie ter plaatse.
Molenstraat 211	Niet-agrarische bedrijven en/of functies	Horeca	Op basis van de nieuwe bestemmingssystematiek is aan agrarisch verwante bedrijven een bedrijfsbestemming toegekend, in deze situatie specifiek voor een horecabedrijf.
Molenstraat bij 204 (Venbergse Watermolen)	Groene Hoofdstructuur	Maatschappelijk	De historische locatie heeft een passende bestemming gekregen (museum).
Nieuwe Waalreseweg 189	Bijzondere bebouwing (cultuur en recreatie)	Cultuur en ontspanning	Bestemming op basis van SVBP.
Oude Dorpsstraat 9-11	Wonen (vrijstaand)	Wonen (twee-aaneen)	De locatie had een onjuiste bestemming in het bp bg 1998, er staan geen twee vrijstaande woningen maar in werkelijkheid is het een gesplitst huis met daarachter een mantelzorgwoning.
Peedijk 2	Wonen	Wonen	Op locatie was nog geen woning aanwezig, de omgevingsvergunning is 29 oktober 2012 verleend.
Schatterdijk 17	Agrarisch verwant (zonder bouwvlak)	Bedrijf	Zeer oude boerderij, niet meer in agrarisch gebruik
Schatterdijk 23	Agrarisch (intensief)	Wonen (drie woningen)	Op 18 november 2009 vrijstelling verleend ex art. 19, lid 1 WRO. Deze vrijstelling is in het nieuwe bp bg verwerkt.
Venbergseweg 18-20-20a	Bedrijventerrein - uit te werken	Agrarisch-plattelandswoning	Bouwvergunningen verleend voor 3 woningen
Venbergseweg 34	Agrarisch	Woning	Aangepast overeenkomstig het op 2 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Venbergseweg 34'.
Victoriedijk 5	Agrarisch technisch hulpbedrijf	Bedrijf	Op basis van de nieuwe bestemmingssystematiek is aan agrarisch verwante bedrijven een bedrijfsbestemming toegekend.

2 Nota Inspraak

Separaat bijgevoegd.

3 PlanMER (concept)

Separaat bijgevoegd.

4 Ruimtelijke onderbouwingen

Hoeverdijk 90a (P.M.)

Maastrichterweg 144 (separaat bijgevoegd)

regels

Buitengebied

Gemeente Valkenswaard

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-ON01

Datum:

Contactpersoon Buro SRO: E. Marsman

Kenmerk Buro SRO: SR100136

Opdrachtgever: Gemeente Valkenswaard

Buro SRO
1 Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.h.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels.....	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij	23
Artikel 5 Agrarisch met waarden.....	29
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Paardenhouderij	39
Artikel 7 Bedrijf	45
Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening	50
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	51
Artikel 10 Detailhandel.....	53
Artikel 11 Dienstverlening.....	55
Artikel 12 Groen - Landschapselement	57
Artikel 13 Horeca	58
Artikel 14 Maatschappelijk.....	61
Artikel 15 Natuur.....	63
Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie	66
Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie	67
Artikel 18 Sport	69
Artikel 19 Tuin.....	71
Artikel 20 Verkeer	72
Artikel 21 Water.....	73
Artikel 22 Wonen	74
Artikel 23 Leiding	79
Artikel 24 Leiding - Brandstof.....	81
Artikel 25 Leiding - Gas.....	83
Artikel 26 Leiding - Riool	85
Artikel 27 Waarde - Archeologie 2	87
Artikel 28 Waarde - Archeologie 3	91
Artikel 29 Waarde - Archeologie 4	95
Artikel 30 Waarde - Archeologie 5	99
Artikel 31 Waarde - Archeologie 6	103
Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie	106
Artikel 33 Waarde - Geomorfologie	107
Artikel 34 Waarde - Hydrologie.....	107
Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied	108
3 Algemene regels	110
Artikel 36 Anti-dubbeltelregel	110
Artikel 37 Algemene bouwregels	110
Artikel 38 Algemene gebruiksregels.....	111
Artikel 39 Algemene aanduidingsregels.....	112
Artikel 40 Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 41 Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 42 Algemene procedureregels.....	121
4 Overgangs- en slotregels.....	122
Artikel 43 Overgangsrecht.....	122

Artikel 44 Slotregel.....	122
---------------------------	-----

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzendend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.7 aardkundige waarden:

waarden die specifiek betrekking hebben op bodemkundige, geomorfologische en/of geologische kenmerken en ontstaanswijze, zoals bodemsamenstelling en -opbouw, hoogteverschillen, en de daarmee samenhangende waterhuishouding;

1.8 achterperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de achterzijde van het bouwvlak is gelegen en het zijdelingse verlengde daarvan, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig bieden van logies in een woning.

1.13 bedrijf:

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

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken:

een bouwwerk, dat:

1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 boomkwekerij:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en (sier)heesters;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 coffeeshop:

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.29 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.31 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden, speeltuinen en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;

1.32 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.33 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;

1.34 detailhandel:

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

1.35 dienstverlening:

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.36 diepwortelende beplanting:

meerjarige beplanting met houtige wortels, welke onder algemene omstandigheden dieper wortelt dan 1 m;

1.37 dierenpension:

een bedrijf gericht op de dag- en/of nachtopvang van huisdieren, inclusief de verzorging ervan;

1.38 extensieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere -meestal natuur, bosgebied of landbouw- is, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, speelterreinen, ligweides en picknick-plaatsen;

1.39 gebouw:

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

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderij, akkerbouw-, fruitteelt- en volleggrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.42 grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

1.43 handel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten, tenten, tapijt en vloerbedekking;

1.44 hobbymatig agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij) op niet bedrijfsmatige wijze;

1.45 hondenfokkerij:

een bedrijf gericht op het houden van honden ten behoeve van een fokkerij; een hondenasiel of -opvang valt hier niet onder;

1.46 hoofdgebouw:

een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1.47 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde categorie Horeca 2 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

Horeca 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions;

1.48 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.49 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch(e) bedrijf(stak) waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijbedrijven worden tevens nertsenhouderijbedrijven verstaan;

1.50 kamerverhuur:

de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

1.51 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 kamperen:

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen;

1.53 kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde;

1.54 landschaps- of landschappelijke waarden:

waarden, gebaseerd op cultuurhistorische en/of visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.55 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurlijke elementen, waaronder het navolgende verstaan wordt: - landschappelijke beplantingen: begroeiingselementen in het agrarische gebied of langs wegen en paden, bestaande uit opgaande beplanting (bossages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen, solitaire bomen), zonder een hoofdfunctie bosbouw of houtteelt; - natuurlijke elementen: een begroeiings- of abiotisch element in het agrarisch gebied of langs wegen en paden, overwegend bestaande uit niet-opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilrand, e.d.;

1.56 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.57 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.58 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;

1.59 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.60 nertensheds:

overkappingen en gebouwen ten behoeve van de huisvesting van nertsen;

1.61 nevenfunctie:

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

1.62 niet-agrarische bedrijven of functies:

een bedrijf/functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-verwant bedrijf, horecabedrijf of kampeerterrein zijnde, zoals een ambachtelijk bedrijf, een dienstverlenend bedrijf, een reparatiebedrijf, een bouwbedrijf, een andere productiebedrijf, een sportterrein of een andere dagrecreatieve voorziening;

1.63 nieuw groen

inpassingsgroen welke is geplant na 23 juni 1999;

1.64 nutsvoorzieningen:

voorzieningen t.b.v. het algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen, installaties t.b.v. gas, water, electriciteit en (tele-)communicatie;

1.65 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.66 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.67 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.68 paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.69 plattelandswoning:

een bedrijfswoning, voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, door een derde bewoond mag worden, welke met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop berustende bepalingen beschouwd wordt als onderdeel van die inrichting;

1.70 peil:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen:
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij bijbehorende bouwwerken:
de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen:
de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;

1.71 recreatieve nevenactiviteiten:

een al dan niet bedrijfsmatig recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen deze recreatieve nevenactiviteit is toegestaan;

1.72 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.73 recreatiewoning:

een gebouw bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond;

1.74 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.75 schuilhut:

bouwwerk ten behoeve van het schuilen van vee.

1.76 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 smartshop:

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling en verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.78 standplaats:

een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

1.79 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegrondse tuinbouwbedrijf of boomkwekerij, die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Hierdoor vindt de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, zodat gezorgd kan worden voor een verbetering van de productkwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist, met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies en acryldoek, vlakveldsfolie, vraatnetten, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, bijvoorbeeld containervelden, bakken op stellingen, regenkappen;
- c. overige teeltondersteunende voorzieningen: boomteelthekken;

1.80 tuincentrum:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen;

1.81 trekkershut:

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.82 verzorgd wonen:

al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg;

1.83 volwaardig bedrijf:

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

1.84 voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

1.85 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan dulkers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.86 werk:

een constructie geen gebouw zijnde;

1.87 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.88 woonboerderij:

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

1.89 zijperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de zijkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.90 zolder:

ruimte(n) in een gebouw, die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetwijzen

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.1.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkeizers;

2.1.3 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;

2.1.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidingsen en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.1.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.1.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.1.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

2.1.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Hoofdbestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 2. 'specifieke vorm van agrarisch - nertsensheds' tevens een nertsenfokkerij;
- b. boomkwekerijen, met uitzondering van de gebieden welke nader zijn aangeduid met 'Openheid';
- c. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;

3.1.2 Medebestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 mede bestemd voor:

- a. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;
- c. kleinschalig kamperen;
- d. bed en breakfast;
- e. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifiek vorm van agrarisch - dagrecreatie': de bestaande dagrecreatieve voorzieningen;
 2. 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- f. extensieve dagrecreatie.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
 - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. indien nader aangeduid met 'intensieve veehouderij' mag het maximale oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

3.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter;
- g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

3.2.5 Teeltondersteunende voorzieningen

- a. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen binnen het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het gezamenlijk oppervlak van permanente teeltondersteunde voorzieningen in de vorm van kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1. uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 - 3. de bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

3.2.6 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

3.2.7 Hulpgebouwen

Voor het bouwen van hulpgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bestaande hulpgebouwen mogen worden herbouwd, waarbij geldt dat:
 - 1. hulpgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifiek bouwaanduiding - hulpgebouw;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 - 4. het oppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderijen

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden nader aangeduid als 'extensiveringsgebied' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub c onder voorwaarden dat:

- a. meer bebouwing noodzakelijk is in verband met het dierenwelzijn;
- b. er geen toename is van het aantal dieren;
- c. middels een milieukundig onderzoek is aangetoond dat er geen toename is van ammoniak depositie;
- d. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.3.2 Ten behoeve van een ruimere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 13 meter onder voorwaarden dat:

- a. de verruiming van de bouwhoogte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- f. het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. glastuinbouwbedrijven;
 - 2. kamerverhuur;
 - 3. seksinrichtingen;
 - 4. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - 5. de opslag van goederen ten behoeve van bestaande bebouwing buiten de bestaande bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m;
 - 6. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie en paardenbakken;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.4.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m²;
- d. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- g. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting;
- h. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4.3 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.4 Hulpgebouwen

Hulpgebouwen zijn alleen toegestaan voor:

- a. het bieden van schuil-, voeder- en verzorgingsmogelijkheden voor dieren;
- b. hobbymatig kweken en verzorgen van planten;
- c. opslag van werktuigen;
- d. dagrecreatief medegebruik.

3.4.5 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het brutovloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bij houdt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- e. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- j. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- k. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige.

3.5.2 Ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

3.5.3 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 sub d en artikel 3 lid 4.3 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.5.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.2 sub a ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten het bouwvlak onder voorwaarden dat:

- a. het overige bepaalde in artikel 3 lid 4.2 van overeenkomstige toepassing is;
- b. de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- e. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.5.5 Ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders binnen de bestemming Agrarisch, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee tijdelijke woonunits met in achtneming van het volgende:
 - 1. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 2. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
 - 3. voor de plaatsing van woonunits dient voorzien te zijn in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
 - 4. de woonunits dienen telkens na het tijdelijke gebruik te worden verwijderd;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- f. de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m²;
- g. voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- i. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bouwvlak kan met maximaal 15% vergroot worden;
- b. het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- c. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- d. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- e. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- h. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- i. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- j. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- k. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

3.6.2 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet vergroot;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd.

3.6.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

3.6.4 Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar Agrarisch - Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Agrarisch - Paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande bebouwing waarbij minimaal 25% van de bestaande bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- i. dat het wijzigingsplan landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Hoofdbestemmingen

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenhouderij, niet zijnde een manege;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. maximaal het bestaande oppervlak groom- en bewakingsverblijf en het bestaande oppervlak kantoor/ridershouse ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - paardenvoorzieningen';
- d. aan-huis-verbonden beroepen
- e. agrarisch natuurbeheer;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

4.1.2 Medebestemmingen

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 4 lid 1.1 mede bestemd voor:

- a. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. kleinschalig kamperen;
- c. bed en breakfast;
- d. extensieve dagrecreatie.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

4.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één paardenhouderij toegestaan.
- b. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 meter;
 - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 meter.

4.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

4.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

4.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

4.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

4.2.5 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. kamerverhuur;
 2. seksinrichtingen;
 3. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 4. de opslag van goederen ten behoeve van bestaande bebouwing buiten de bestaande bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m;
 5. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie en paardenbakken;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

4.3.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. per paardenbak zijn maximaal 6 lichtmasten toegestaan;
- e. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting.

4.3.3 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

4.3.4 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het brutovloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bij houdt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- e. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- j. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- k. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige.

4.4.2 Ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

4.4.3 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 3.2 sub a ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten het bouwvlak onder voorwaarden dat:

- a. het overige bepaalde in artikel 4 lid 3.2 van overeenkomstige toepassing is;
- b. de paardenbak op een afstand van maximaal 25 meter van het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- e. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

4.4.4 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1.1 sub d en artikel 4 lid 3.3 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

4.4.5 Ten behoeve van hogere afscheidingen bij paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 3.2 sub b ten behoeve van het toestaan van terrein afscheidingen van 2 meter met dien verstande dat:

- a. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- b. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- c. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld.

4.5.2 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet vergroot;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld.

4.5.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpbedrijf' is het bedrijfsmatig beoefenen van een bloemen- en plantenkwekerij toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomkwekerij' is een boomkwekerij als neven activiteit toegestaan tot een oppervlak van maximaal 182 m²;
- f. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- g. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- h. een recreatieverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - recreatieverblijf';
- i. aan-huis-verbonden beroepen
- j. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende

- j. groenvoorzieningen;
- k. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- l. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

5.1.2 Medebestemming

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 mede bestemd voor:

- a. ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing' is de bestaande niet agrarische functie toegestaan welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot;
- c. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. een golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
- e. afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- f. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. een modelvliegtuigbaan ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
- i. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- j. educatieve nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - educatie';
- k. een fietscrossterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fietscrossterrein';
- l. een faunavoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - fauna voorziening';
- m. bed en breakfast;
- n. kleinschalig kamperen;
- o. extensieve dagrecreatie.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

5.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
 - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
 - 3. in aanvulling op het bepaalde onder artikel 5 lid 2.1 sub c onder 1 geldt dat indien een bouwvlak gelegen is aan twee wegen de genoemde afstand enkel geldt voor de straat waaraan het bouwvlak geadresseerd is.

5.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. indien nader aangeduid met 'intensieve veehouderij' mag het maximale oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij.

5.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

5.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

5.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

5.2.4 Plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken

5.2.4.1 Plattelandswoningen

Voor het bouwen van plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. plattelandswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

5.2.4.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij plattelandswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per plattelandswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de plattelandswoningen te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

5.2.6 Teeltondersteunende voorzieningen

- a. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen binnen het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het gezamenlijk oppervlak van permanente teeltondersteunde voorzieningen in de vorm van kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. Teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak zijn niet toegestaan.

5.2.7 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

5.2.8 Hulpgebouwen

Voor het bouwen van hulpgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bestaande hulpgebouwen mogen worden herbouwd, waarbij geldt dat:
 - 1. hulpgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifiek bouwaanduiding - hulpgebouw;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 - 4. het oppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak.

5.2.9 Bebouwing t.b.v. de golfbaan

Ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' zijn gebouwen, geen woningen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten dienste van een golfbaan met bijbehorende voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. maximale oppervlakte bebouwing; 2500 m²;
- b. de afstand tot de aanduidingsgrens mag niet minder bedragen dan 10 meter;
- c. goothoogte: niet meer dan 6 meter;
- d. de hoogte, voorzover geen terreinafscheidingen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderijen

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden nader aangeduid als 'extensiveringsgebied' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub c onder voorwaarden dat:

- a. meer bebouwing noodzakelijk is in verband met het dierenwelzijn;
- b. er geen toename is van het aantal dieren;
- c. middels een milieukundig onderzoek is aangetoond dat er geen toename is van ammoniak depositie;
- d. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

5.3.2 Ten behoeve van een ruimere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 15 meter onder voorwaarden dat:

- a. de verruiming van de bouwhoogte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- f. het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

5.3.3 Teeltondersteunde voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.6 sub b en toestaan dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak worden opgericht onder voorwaarden dat:

- a. de gronden niet mede bestemd zijn voor 'Openheid' zoals bedoeld in artikel 39 lid 5;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. glastuinbouwbedrijven;
 - 2. kamerverhuur;
 - 3. seksinrichtingen;
 - 4. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - 5. de opslag van goederen ten behoeve van bestaande bebouwing buiten de bestaande bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m;
 - 6. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie en paardenbakken;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.4.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m² ;
- d. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- g. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan;
- h. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

5.4.3 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

5.4.4 Hulpgebouwen

Hulpgebouwen zijn alleen toegestaan voor:

- a. het bieden van schuil-, voeder- en verzorgingsmogelijkheden voor dieren;
- b. hobbymatig kweken en verzorgen van planten;
- c. opslag van werktuigen;
- d. dagrecreatief medegebruik.

5.4.5 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het bruto vloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bijhoudt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties zoals opgenomen in de onderstaande tabel, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. de nevenfunctie beperkt blijft tot een vloeroppervlak van maximaal 2.500 m²;
- e. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- f. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- k. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- l. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

5.5.2 Ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

5.5.3 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 sub i en artikel 5 lid 4.3 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

5.5.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.2 sub a ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten het bouwvlak onder voorwaarden dat:

- a. het overige bepaalde in artikel 5 lid 4.2 van overeenkomstige toepassing is;
- b. de paardenbak op een afstand van maximaal 25 meter van het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

5.5.5 Ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders binnen de bestemming Agrarisch met waarden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee tijdelijke woonunits met in achtneming van het volgende:
 1. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 m;
 2. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
 3. voor de plaatsing van woonunits dient voorzien te zijn in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
 4. de woonunits dienen telkens na het tijdelijke gebruik te worden verwijderd;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- f. de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m²;
- g. voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 5 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

5.6.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 5 lid 6.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bouwvlak kan met maximaal 15% vergroot worden;
- b. het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- c. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- d. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- e. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- i. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- j. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- k. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- l. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

5.7.2 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet vergroot;
- c. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd.

5.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Paardenhouderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Hoofdbestemmingen

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. paardenhouderij, niet zijnde een manege;
- c. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. maximaal het bestaande aantal groomverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - groomverblijven';
- e. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- f. aan-huis-verbonden beroepen
- g. agrarisch natuurbeheer;

met daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

6.1.2 Medebestemmingen

De voor 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 6 lid 1.1 mede bestemd voor:

- a. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing' is de bestaande niet agrarische functie toegestaan welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot;
- c. kleinschalig kamperen;
- d. bed en breakfast;
- e. extensieve dagrecreatie.

6.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

6.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één paardenhouderij toegestaan.
- b. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
 - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.

6.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

6.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

6.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

6.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

6.2.4 Plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken

6.2.4.1 Plattelandswoningen

Voor het bouwen van plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. plattelandswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

6.2.4.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij plattelandswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per plattelandswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de plattelandswoningen te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de plattelandswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

6.2.6 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. kamerverhuur;
 - 2. seksinrichtingen;
 - 3. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - 4. de opslag van goederen ten behoeve van bestaande bebouwing buiten de bestaande bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m;
 - 5. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie en paardenbakken;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

6.3.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. per paardenbak zijn maximaal 6 lichtmasten toegestaan;
- e. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting.

6.3.3 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

6.3.4 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het brutovloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bij houdt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven ontstaan;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- e. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- j. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- k. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

6.4.2 Ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

6.4.3 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 3.2 sub a ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten het bouwvlak onder voorwaarden dat:

- a. het overige bepaalde in artikel 6 lid 3.2 van overeenkomstige toepassing is;
- b. de paardenbak op een afstand van maximaal 25 meter van het bouwvlak wordt gesitueerd;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- e. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

6.4.4 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1.1 sub f en artikel 6 lid 3.3 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

6.4.5 Ten behoeve van hogere afscheidingen bij paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 3.2 sub b ten behoeve van het toestaan van terrein afscheidingen van 2 meter met dien verstande dat:

- a. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- b. de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- c. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergestellt.

6.5.2 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet vergroot;
- c. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld.

6.5.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'hovenier': een hoveniersbedrijf en plantenkwekerij;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf': een bouwbedrijf;
 3. 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension': een dierenpension;
 4. 'specifieke vorm van bedrijf - hondenfokkerij': een hondenfokkerij;
 5. 'specifieke vorm van bedrijf - bosexploitatie': een bedrijf welke zorgdraagt voor onderhoud en beheer van bosgebieden alsmede een houtzagerij;
 6. 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf': een loonbedrijf;
 7. 'specifieke vorm van bedrijf - koetsenproductie': een bedrijf in onderhoud en productie van koetsen;
 8. 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf': een loon- en grondverzetbedrijf;
 9. 'specifieke vorm van bedrijf - metaalhandel': een metaalhandel;
 10. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag metalen': de bedrijfsmatige opslag van metalen;
 11. 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg': verkooppunten voor motorbrandstoffen met lpg;
 12. 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg': verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder lpg.
- c. maximaal het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. bed en breakfast;
- g. kleinschalig kamperen;

met de daarbijbehorende

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuin, erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

7.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;
- b. het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Adres	Gebouwen	Overige
Bergeijksedijk 2	bestaand	
Deelshurk 18	420 m ²	
Dommelseweg 198-200-202	2.490 m ²	
Dorpsstraat 18	bestaand	
Eindhovenseweg 248	90 m ²	luifel 290 m ²
Hoeve 1	1.090 m ²	kassen 2.200 m ²
Hoeve 4	bestaand	
Hoeverdijk 61	315 m ²	
Hoeverdijk 21	300 m ²	
Hoeverdijk 103	bestaand	
Kapelweg 4	925 m ²	
Klein Borkel 31/33	bestaand	
Korteweg 4-4a	750 m ²	
Maastrichterweg 191	650 m ²	
Maastrichterweg 263	90 m ²	luifel 225 m ²
Molenstraat 195	1.600 m ²	
Schafterdijk 17	465 m ²	
Sparrenlaan (noordzijde) / bergbezinkbassin	864 m ²	
Tienendreef ongenummerd	bestaand	
Venbergseweg 18-20-20	bestaand	
Venbergseweg 34	1.875 m ²	
Victoriedijk ongenummerd	bestaand	

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

7.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.2.6 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. detailhandelsbedrijven, behoudens:
 1. ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandel ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' tot ten hoogste 125 m² verkoopvloeroppervlakte;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. grow-, smart- en coffeeshops;
- d. horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming;
- e. kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- f. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- g. risicovolle inrichtingen;
- h. seksinrichtingen;
- i. verkoop van motorbrandstoffen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' of de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- j. wonen, behoudens de bewoning van een bedrijfswoning.

7.3.2 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

7.3.3 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het bruto vloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bijhoudt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1.1 sub a

- a. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in artikel 7 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 7 lid 1 onder a genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in artikel 7 lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. onderzoek aantoont dat de bedoelde activiteiten qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten;
- d. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

7.4.2 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen.

met de daarbijbehorende

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. creativiteitscentra;
- b. musea en/of expositieruimtes;
- c. coaching, bezinning en therapie;
- d. culturele activiteiten;
- e. maximaal één bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 9 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

9.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;
- b. het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Nieuwe Waalreseweg 189	gebouwen 945 m ²
------------------------	-----------------------------

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

9.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen en kamerverhuur.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum;
- b. een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. goederenstallingen, zulks mede voor functies op de verdieping(en);
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare verkeersruimten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 10 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

10.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één detailhandelsbedrijf toegestaan,
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlak aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 5.896 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

10.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

10.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 10 lid 2.4 overeenkomstig van toepassing.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Gedurende de periode van 15 december tot en met 10 januari mag maximaal 5.000 m² van de gebouwen gebruikt worden voor de opslag en verkoop van vuurwerk.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maximaal het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. goederenstalling, zulks mede voor functies op de verdieping(en);
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare verkeersruimten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in [artikel 11 lid 1](#) omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

11.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één dienstverlenend bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Adres	gebouwen
Maastrichterweg 191	650 m ²
Maastrichterweg 309	P.M.

11.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

11.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

Artikel 12 Groen - Landschapselement

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- b. water;
- c. extensieve dagrecreatie;

met de daarbijbehorende:

- d. voet- en fietspaden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. omheiningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwwerken

Op de gronden zijn geen bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 12 lid 1 omschreven bestemmingen.

12.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bestaande recreatiewoningen mogen worden herbouwd, waarbij geldt dat:
 1. recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Verblijfsrecreatie';
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 4. het oppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 ten einde een observatietoren toe te staan, onder voorwaarden dat:

- a. het maximale oppervlak per bouwwerk niet meer bedraagt dan 25 m²
- b. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven behorende tot categorie: 'Horeca 2';
- b. maximaal het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': een speeltuin;
- d. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat indien op de verbeelding de aanduiding 'parkeren' is opgenomen, parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding is toegestaan;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 13 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

13.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één horeca bedrijf toegestaan;
- b. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 30 m, tenzij die afstand bij bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak reeds minder bedraagt, welke afstand dan als minimum geldt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak
Eindhovenseweg 264	635 m ²
Eindhovenseweg 300	660 m ²
Molenstraat 211	800 m ²
Luikerweg 145	240 m ²
Maastrichterweg 156	480 m ²
Maastrichterweg 265	230 m ²

- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

13.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
b. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 13 lid 2.4 overeenkomstig van toepassing;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afstand tot de weg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 sub b ten einde tot minimaal 18 m van de as van de weg te bouwen onder voorwaarden dat:

- a. het niet betreft een hoofdverkeersweg;
- b. het milieutechnisch inpasbaar is;
- c. het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Indien de aanduiding 'parkeren' is opgenomen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding geparkeerd worden.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten ten behoeve van de verbreding van de bestaande horecavestiging, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een ondergeschikte recreatieve nevenactiviteit aan de aanwezige horecafunctie;
- b. de nevenactiviteit niet aan te merken is als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer welke ingedeeld wordt in cat 3.1 of hoger;
- c. ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernormen;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat;
- f. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- g. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de (bedrijfs-)woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. maximaal het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. maximaal één inpandige bedrijfswoningen te plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - inpandige bedrijfswoning';
- d. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. openbare verkeersruimten;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 14 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

14.2.1 Algemeen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

14.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

14.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 14 lid 2.4 overeenkomstig van toepassing.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
- b. grondgebonden agrarisch medegebruik;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. natuureducatie;

met de daarbijbehorende:

- e. onverharde recreatiepaden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.1.2 Medebestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 15 lid 1.1 mede bestemd voor ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondentraclub': een hondentraclub;
- b. 'specifieke vorm van natuur - scouting': een scoutingclub;
- c. 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': een ecoduct;
- d. 'specifieke vorm van natuur - fauna voorziening': een faunavoorziening;
- e. 'specifieke vorm van natuur - kerstbomenteelt': kerstbomenteelt;
- f. 'specifieke vorm van natuur - recreatieweide': een recreatieweide;
- g. 'specifieke vorm van natuur - dierenweide': een dierenweide;
- h. 'specifieke vorm van natuur - spoorbrug': een spoorbrug;
- i. 'begraafplaats': een historische begraafplaats;
- j. 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- k. 'verenigingsleven': voorzieningen voor het verenigingsleven.

15.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 15 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

15.2.1 Gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van het verenigingsleven met in achtname van het volgende voorwaarden:

Locatie	Max.oppervlak gebouwen
omgeving Burg. Kuyperlaan	75 m ²
Dorpsstraat 6	100 m ²
omgeving Hoeve	75 m ²
omgeving Schafterdijk	94 m ²
Mgr. Smetsstraat 46	100 m ²

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' is een ecoduct toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' zijn schutsbomen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen bedraagt maximaal 2 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2.2 sub a voor het toestaan van een observatietoren onder voorwaarden dat:

- a. het oppervlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden:

- a. voor het storten van puin, vuil en tuinafval;
- b. voor de stalling en opslag van al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen;
- c. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. voor het racen en crossen met motoren of bromfietsen;
- e. als sportterrein.

15.4.2 Scouting

Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - scouting' ten behoeve van scouting activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:

- a. het betreft een dagrecreatief gebruik ten behoeve van scoutingactiviteiten;
- b. verblijfsrecreatief gebruik is toegestaan tot maximaal 40 dagen per jaar;
- c. de gronden niet als permanente standplaats voor kampeermiddelen worden gebruikt;
- d. lawaaisporten zijn niet toegestaan;
- e. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- e. aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

15.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 15 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.5.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 15 lid 5.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

15.5.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 15 lid 5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen met dien verstande dat bestemming Natuur gewijzigd kunnen worden in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden met dien verstande dat:

- a. onderzoek heeft aangetoond dat er ter plaatse geen sprake (meer) is van beschermenswaardige natuurwaarden;
- b. de landschappelijke en visuele waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen Natura-2000 of de EHS;
- d. aangetoond is dat de gronden duurzaam in gebruik worden genomen bij een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e. de belangen van de eigenaars/gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekgesteld.

Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinten;

met de daarbijbehorende

- c. bijbehorende voorzieningen;
- d. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 16 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.
- b. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

16.2.3 Bebouwing t.b.v. volkstuinten

Voor het bouwen ten behoeve van volkstuinten gelden de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde van artikel 16 lid 2.1 sub a mag per volkstuint maximaal één gebouwtje worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 12 m² en een goot- en bouwhoogte van 2 meter respectievelijk 3 meter;
- b. kasjes zijn toegestaan met een bouwhoogte van 0,6 meter.

Artikel 17 Recreatie - Verblifsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblifsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf van personen - die elders hun hoofdverblijf hebben - in kampeermiddelen en trekkershutten;
- b. maximaal het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- c. behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbijbehorende

- d. bedrijfsbebouwing;
- e. bijbehorende voorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeerplaatsen ten behoeve van de onder artikel 17 lid 1 sub a genoemde functie;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 17 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal oppervlak aan gebouwen	Waarvan maximaal oppervlak aan gebouwen tbv horeca
Brugseheide 10	985 m ²	nvt
Kapelweg 3	250 m ²	nvt
Groesdijk 5	550 m ² , waarvan 275 m ² voor kamphuis	
Maastrichterweg 183	633 m ²	200 m ²
Opperheide 5	455 m ²	nvt
Schafterdijk 7-9	550 m ²	110 m ²

- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. de bouwhoogte voor niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen.

17.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

17.2.2.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

17.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 17 lid 2.2.2 overeenkomstig van toepassing.

17.2.4 Bebouwing op standplaatsen

per standplaats een berging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2,5 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Parkeervoorzieningen

Op de in artikel 17 lid 1 bedoelde gronden dienen parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd dan wel gehandhaafd waarbij een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaatsen per standplaats wordt gehanteerd.

17.3.2 Bewonen van bijbehorende bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 17 lid 1 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning in strijd met het plan.

Artikel 18 Sport

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen, sportieve en recreatieve doeleinden en daarbijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen ondergeschikte horecabedrijven (kantines) en kleinschalige detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'golfbaan': uitsluitend een golfbaan;
 2. 'horeca': horeca in de categorieën 1 en 4.

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. evenementen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wegen en paden.

18.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 18 lid 1 omschreven bestemmingen, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2.1 sub a zijn gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' ook buiten het bouwvlak toegestaan tot een maximum oppervlak van 2.500 m².

18.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte van tribunes, geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
4. lichtmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal maximaal 18 meter bedraagt;
5. vangnetten en ballenvangers waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2.3 sub 5 ten behoeve van het toestaan van ballenvangers of vangnetten met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 19 lid 1 omschreven bestemming:

19.2.1 Bouwwerken

- a. speeltoestellen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen voor in hoofdzaak doorgaand verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling': tevens een fietsenstalling;
 - 2. 'specifieke vorm van verkeer - onverhard': uitsluitend een onverharde weg;
 - 3. 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': een ecoduct;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 20 lid 1 omschreven bestemming:

20.2.1 Bouwwerken

- a. bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- b. fietsenstallingen;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' is een ecoduct toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 11 meter.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de waterloop en bijbehorende oevers;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. 'specifieke vorm van natuur - observatietoren': een observatietoren;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 21 lid 1 omschreven bestemmingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

21.2.2 Observatietoren

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - observatietoren' is een observatietoren toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 meter;

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. bed en breakfast;
- e. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. kleinschalig kamperen;
- h. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'kantoor': een kantoor;
 - 2. 'opslag': een voorziening voor opslag;
 - 3. 'kampeerboerderij': de bestaande kampeerboerderij;
 - 4. 'specifieke vorm van wonen - stal': de bestaande stal;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. erven en terreinen;
- l. in- en uitritten;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 22 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

22.2.1 Algemeen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan dit met uitzondering van:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoorgebouw toegestaan met een oppervlakte 560 m²;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- f. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m.
- g. het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 22 lid 2.3 overeenkomstig van toepassing.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het bouwen te behoeve van het kamperen gelden de volgende bepalingen: gebouwd binnen het bouwvlak; het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²; de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter; de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

22.3.1 Ten behoeve van bebouwing voor kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.3 ten behoeve van het toestaan van bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

22.3.2 Ten behoeve van herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.3 ten behoeve van de herbouw van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bestaande bijbehorende bouwwerken meer dan 100 m² bedraagt;
- b. maximaal 75% van het meerdere dan 100m² mag worden teruggebouwd met een maximum van 350 m²;
- c. het oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. buitenopslag;
- b. seksinrichtingen;
- c. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

22.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

22.4.3 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden die ter plaatse zijn voorzien van de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3';
 - 2. kamerverhuur;
 - 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

22.4.4 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
- e. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- g. per paardenbak zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan;
- h. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan.

22.4.5 Bed en breakfast

De exploiteren van een bed en breakfast is toegestaan, mits:

- a. de accommodatie ruimte aan niet meer dan 10 personen per nacht;
- b. het brutovloeroppervlak van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de exploitant een nachtregister bij houdt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. de hoofdfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- f. voorzien wordt op eigen terrein in voldoende parkeerruimte.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

22.5.2 Ten behoeve van kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 4 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

22.5.3 Ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere recreatieve nevenactiviteiten, waaronder kleinschalig kamperen, met inachtneming van het volgende:

- a. de activiteit plaatsvindt in de bestaande bebouwing;
- b. het gaat om recreatieve activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. er mag geen zelfstandige baliefunctie of detailhandel ontstaan;
- d. de nevenfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

22.5.4 Ten behoeve van in pandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 1 ten behoeve van het toestaan van opslag met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend in pandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Artikel 23 Leiding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse brandstoftransportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

23.2 Bouwregels

- a. Op of in de in artikel 23 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 23 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

23.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 23 lid 3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van deze gronden.

23.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 23 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

23.3.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23 lid 3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

23.3.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 23 lid 3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Leiding - Brandstof

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse brandstoftransportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

24.2 Bouwregels

- a. Op of in de in artikel 24 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 24 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

24.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van deze gronden.

24.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

24.3.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

24.3.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 24 lid 3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

25.2 Voorrangsregeling

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

25.3 Bouwregels

- a. Op of in de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

25.4.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van deze gronden.

25.4.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

25.4.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

25.4.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 25 lid 4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse rioolleiding;

26.2 Bouwregels

- a. Op of in de in artikel 26 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 26 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van enig bouwwerk;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

26.3.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van deze gronden.

26.3.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

26.3.4 Adviesprocedure

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

26.3.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 26 lid 3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

27.4 Afwijken van de bouwregels

27.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 27 lid 2.1](#) voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

27.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 27 lid 4.1](#) in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heuwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

27.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 27 lid 4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

27.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27 lid 4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 27 lid 2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 27 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

27.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 27 lid 5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 27 lid 4.1.

27.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 27 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat bij de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Voor zover de in artikel 27 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

27.5.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 27 lid 5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

27.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

27.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt.

27.6.2 Nadere eisen

- a. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

27.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

27.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 3", "Waarde - Archeologie 4", "Waarde - Archeologie 5" of "Waarde - Archeologie 6" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

27.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 27 lid 7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28 lid 2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

28.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28 lid 4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

28.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 28 lid 4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

28.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28 lid 4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld

28.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 28 lid 2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 28 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

28.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 28 lid 5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 28 lid 4.1.

28.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 28 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 28 lid 5.3 sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe groundbewerkingen).
- c. Voor zover de in artikel 28 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

28.5.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 28 lid 5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt.

28.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

28.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

28.7 Wijzigingsbevoegdheid

28.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Archeologie 4", "Waarde – Archeologie 5" of "Waarde – Archeologie 6" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

28.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 28 lid 7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29 lid 2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

29.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29 lid 4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 29 lid 4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

29.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29 lid 4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld

29.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 29 lid 2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 29 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld.

29.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 29 lid 5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 29 lid 4.1.

29.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 29 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 29 lid 5.3 sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in artikel 29 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.5.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 29 lid 5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

29.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken bedraagt.

29.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

29.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

29.7 Wijzigingsbevoegdheid

29.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Archeologie 5" of "Waarde – Archeologie 6" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

29.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 29 lid 7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 5

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 2500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 30 lid 2.1](#) voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

30.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 30 lid 4.1](#) in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heilwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 30 lid 4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

30.4.4 Advies

Alyorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30 lid 4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld

30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 30 lid 2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 30 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld.

30.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 30 lid 5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 30 lid 4.1.

30.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 30 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 30 lid 5.3 sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe groundbewerkingen).
- c. Voor zover de in artikel 30 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.5.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 30 lid 5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

30.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken bedraagt.

30.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

30.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Archeologie 4" of "Waarde – Archeologie 6" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

30.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 30 lid 7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 6

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

31.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.2.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 31 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 25000 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

31.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 31 lid 2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

31.2.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 31 lid 2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 31 lid 2.3 sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe groundbewerkingen).
- c. Voor zover de in artikel 31 lid 2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.2.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 31 lid 2.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.3 Wijzigingsbevoegdheid

31.3.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Archeologie 4" of "Waarde – Archeologie 5" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

31.3.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 31 lid 3.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 32 lid 1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

32.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 32 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

32.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 32 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

32.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 32 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 33 Waarde - Geomorfologie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Geomorfologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aardkundige waarde.

33.2 Bouwregels

33.2.1 *Bouwen ten behoeve van de bestemming*

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 33 lid 1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

33.2.2 *Afwijken ten behoeve van het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 33 lid 2.1 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkel bestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 33 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.3.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

33.3.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 33 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

33.3.3 *Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 33 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden van de gronden.

Artikel 34 Waarde - Hydrologie

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 34 lid 1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

34.2.2 Afwijken ten behoeve van het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 34 lid 2.1 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkel bestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 34 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of het aanleggen van ondergrondse drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwvlak aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m².

34.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 34 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

34.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 34 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen.

34.3.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 34 lid 3.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken waterschap.

Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het waterbergend vermogen.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 35 lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterberging;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

35.2.2 Afwijken ten behoeve van het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 35 lid 2.1 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkel bestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de het waterbergend vermogen zoals bedoeld in artikel 35 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan het waterschap.

35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben.

35.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 35 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

35.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 35 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden van de gronden.

3 Algemene regels

Artikel 36 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 37 Algemene bouwregels

37.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

37.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Voor het slopen van bouwwerken en/of ingrijpende verbouwingen aan bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld [artikel 37 lid 2 sub a](#) kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

37.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt en met dien verstande dat voor luifels, erkers en balkons geldt dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet plaatsvindt boven openbare ruimten.

Artikel 38 Algemene gebruiksregels

38.1 Gebruiksregels

38.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

38.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- b. het oprichten van lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

39.1 Veiligheidszone - leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

39.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

39.2 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

39.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

39.3 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde in Agrarisch dan wel Agrarisch met waarden en het bepaalde hierna:

39.3.1 Hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging

hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging zijn niet toegestaan.

39.4 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde in Agrarisch dan wel Agrarisch met waarden en het bepaalde hierna:

39.4.1 Hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging

Hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging zijn niet toegestaan.

39.5 Openheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Openheid' geldt naast het bepaalde in hoofdstuk 2 tevens dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van de karakteristieke openheid van het landschap.

39.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.5.1.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de nadere aanduiding 'Openheid' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting;
- b. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

39.5.1.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 39 lid 6.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud van openbare wegen, fiets- en voetpaden.

39.5.1.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 39 lid 6.1.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de openheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

39.5.1.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 39 lid 6.1.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 39 lid 6.1.3.

39.5.1.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 39 lid 6.1.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

39.6 Beslotenheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Beslotenheid' geldt naast het bepaalde in hoofdstuk 2 tevens dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van de karakteristieke beslotenheid van het landschap.

39.6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.6.1.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de nadere aanduiding 'Geslotenheid' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- b. het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- c. het kappen of vellen van houtgewassen.

39.6.1.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 39 lid 6.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud van openbare wegen, fiets- en voetpaden.

39.6.1.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 39 lid 6.1.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de beslotenheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

39.6.1.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 39 lid 6.1.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 39 lid 6.1.3.

39.6.1.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 39 lid 6.1.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

39.7 Essen en kampen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Essen en kampen' geldt naast het bepaalde in hoofdstuk 2 tevens dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van de aanwezig essen en kampen.

39.7.1 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

39.7.1.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de nadere aanduiding 'Essen en kampen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- b. het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- c. het kappen of vellen van houtgewassen;
- d. aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

39.7.1.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 39 lid 7.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud van openbare wegen, fiets- en voetpaden.

39.7.1.3 Voorwaarde voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 39 lid 7.1.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de waarden van essen en kampen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

39.7.1.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 39 lid 7.1.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 39 lid 7.1.3.

39.7.1.5 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 39 lid 7.1.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

39.8 Monumentale bomen

- a. Ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom" zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en het beheer van bomen.
- b. Op de gronden, aangeduid als "monumentale boom" mag, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, niet worden gebouwd, met uitzondering van het vernieuwen van bestaande bouwwerken en de realisering van hekwerken met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.
- c. Het is, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de als zodanig aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 2. het leggen van drainagebuizen;
 - 3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - 5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 - 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 7. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.
- d. Het onder artikel 39 lid 8 sub c genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- e. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden de conditie en/of vitaliteit van de waardevolle of monumentale boom negatief kunnen beïnvloeden;
- f. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 39 lid 8 sub b en artikel 39 lid 8 sub c genoemde verbod, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen effect rapportage van een erkend boomtaxateur verlangen, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom;
- g. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding "monumentale boom", indien:
 - 1. de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of;
 - 2. bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of;
 - 3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Artikel 40 Algemene afwijkingsregels

40.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen;
- b. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van de goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
- d. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben;
- e. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor het hoofdgebouw;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer - waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- i. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- j. het toestaan dat een bouwhoogte overschreden wordt door ondergeschikte bouwdelen met meer dan 1,5 meter tot een maximum van 5 meter, mits dit landschappelijk inpasbaar is;

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs-)woning als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale netto vloeroppervlakte van 100 m².
- b. Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan de afgifte van de omgevingsvergunning nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er een zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is
- c. Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning nadere eisen, die zijn gericht op eindigheid en intrekking van de omgevingsvergunning, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

40.3 Ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties bij een (bedrijfs-)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie ruimte biedt aan maximaal 10 personen tegelijkertijd per nacht;
- b. het ruimte beslag van de accommodatie niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de aanvrager een nachtregister bij te houdt;
- d. er geen sprake is van permanent verblijf;
- e. ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernormen;
- f. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden (van het gebouw of complex) dienen behouden te blijven;
- g. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- h. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat;
- i. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- j. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de (bedrijfs-)woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

40.4 Ten behoeve van een ruimere inhoud van (bedrijfs-)woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een ruimere inhoudsmaat voor (bedrijfs-)woningen, met dien verstande dat:

- a. de inhoudsmaat na verruiming niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- b. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- c. de verruiming van de inhoudsmaat stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 41 Algemene wijzigingsregels

41.1 Ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk;
- b. het nieuwe bestemmingsvlak wordt beperkt tot een maximum van 1.000 m²;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de nieuwe woning dient milieutechnisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

41.2 Ten behoeve van het omzetten van een (agrarische bedrijfs-)woning naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning, bedrijfswoning of woning naar een plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. ten hoogste 1.000 m² van de te wijzigen bestemming wordt gewijzigd middels het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- d. het gezamenlijk bebouwingsoppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m²;
- e. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk.

41.3 Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen met dien verstande dat bestemmingen gewijzigd kunnen worden in de bestemming Natuur met dien verstande dat:

- a. de eventueel aanwezige agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. er geen onevenredige beperkingen optreden voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- e. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld.

41.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen te einde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' te splitsen in maximaal twee wooneenheden onder voorwaarde dat:

- a. na splitsing de woning een minimale inhoudsmaat heeft van 350 m³;
- b. de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten);
- c. de bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot;
- d. de (agrarische) verschijningsvorm blijft gehandhaafd;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- f. per wooneenheid mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
- g. bij sloop van meer bebouwing mag 25% worden teruggebouwd aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m²;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- j. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- k. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- l. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 42 Algemene procedureregels

42.1 Nadere eis

- a. Op de voorbereiding van het besluit tot het stellen van een nadere eis, zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan, is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van twee weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het stellen van een nadere eis schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- b. Het bepaalde in lid a, sub 2, kan achterwege blijven, indien door middel van een al dan niet op naam gestelde kennisgeving aan de omwonenden en/of andere belanghebbenden het beoogde doel kan worden bereikt.

42.2 Wijziging

- a. Op de voorbereiding van het besluit inzake wijziging van het bestemmingsplan is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbesluit schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- b. Het bepaalde in lid a, sub 2, kan achterwege blijven, indien door middel van een al dan niet op naam gestelde kennisgeving aan de omwonenden en/of andere belanghebbenden het beoogde doel kan worden bereikt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 43 Overgangsrecht

43.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

43.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 44 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied .

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B		
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1 B		
0112	011	7	- wilfokwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	0143	1	- paardenfokken	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1		
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3,1	1 G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	3	- huiskdieren	30	0	50 C	10	50	3,1	1 G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3,1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenbedrijven en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3,1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenbedrijven en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		Ki-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3,1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3,1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3,1	1 G	1		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3,1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3,1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3,1	1 G	1		
151	108	6	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klare maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3,1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3,1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3,1	1 G	1		
1551	1051	0	Zuivelproductenfabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-overs	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3,1	2 G	2		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0	Weven van textiel:										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3,1	2 G	2 B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3,1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3,1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3,1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van Neding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3,1	1 G	1 B	L	
19	15	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. Neding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3,1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3,1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveerbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3,1	2 G	1 B		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3,1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.o. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3,1	1 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1 B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binden	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1 B		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2442	2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3,1	2 G	1 B	L	
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2466	205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3,1	3 G	2 B		
25	22	-										
25	22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0 Loopvlakvernieuwendbedrijven:										
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3,1	1 G	1		
252	222	0 Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3,1	2 G	1		
26	23	-										
26	23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0 Glasfabrieken:										
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3,1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1 - vermogen elektrische oven totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L	
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3,1	1 G	1		
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3,1	1 G	2		
28	25	-										
28	25, 31	- VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0 Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3,1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerfbedrijven e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3,1	1 G	2 B		
2852	2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m2	10	30	50	10	50 D	3,1	1 G	2 B		
287	259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.o.g.; in pandig, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3,1	1 G	2 B		
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
31	26, 27, 33	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293	- Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
32	26, 33	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3,1	2 G	1 B		
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3,1	1 G	2 B		
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-										
35	30	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3,1	2 G	1 B		
36	31	-										
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2 Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1 B		
363	322	Musiekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3,1	2 G	2		
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3,1	2 G	2		
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3,1	2 G	2		
40	35	-										
40	35	- PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1 B		
40	35	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3,1	1 P	1 B		
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5 - gasontvang- en verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3,1	1 P	1		
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-										
41	36	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3,1	1 G	2		
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3,1	2 G	1 B		
45	41, 42, 43	2 - Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3,1	2 G	1 B		
45	41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1 B		
50	45, 47	-										
50	45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1 B		
5020.4	45204	B Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3,1	1 G	1 B	L	
5020.5	45205	Autowassers	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	D Benzineservicestations:										
505	473	2 - met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3,1	3 P	1 B		
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1 B		
51	46	-										
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0 Grth in alderbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3,1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3,1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3,1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssolien	10	0	30	50 R	50	3,1	2 G	1		
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148,7	46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:										
5148,7	46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148,7	46499	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3,1	2 G	1		
5148,7	46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151,1	46711	0 Grth in vaste brandstoffen:										
5151,1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3,1	2 P	2		
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m³	0	10	50	10	50	3,1	2 G	2		
5153	4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m³	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153,4	46735	4 zand en grind:										
5153,4	46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m³	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m³	0	0	50	10	50	3,1	2 G	2		
5154	4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m³	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155,2	46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m³	10	10	50	10	50	3,1	2 G	2	B	
5157,2/3	4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m³	10	10	50	10	50	3,1	2 G	2	B	
518	468	0 Grth in machines en apparaten:										
518	468	2 - overige	0	10	50	0	50	3,1	2 G	1		
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbehoudigheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-										
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2, 5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en bakket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791	Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3,1	2 G	1		
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-										
55	55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorde en congresscentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50 C	30	50	3,1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, jssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2 Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-										
60	49	- VERVOER OVER LAND										
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1 - Goederenwagervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m³	0	0	50 C	30	50	3,1	2 G	1		
603	495	Pomp- en compressors van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-										
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-										
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3,1	2 G	2		
6312	52109	B Opslaggebouwen (vervoer opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1 Autoparkerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-										
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0 zendinstallaties:										
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 - GSM en UMTS-stuuzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beuzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-										
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-										
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3,1	2 G	1		
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3,1	2 G	1	B	
714	772	Verhuurbedrijven voor ruerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-										
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE										
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-										

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992	Veilingen voor huuraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-										
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525	8425	Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-										
80	85	- ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-										
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-										
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A Vuilophaak-, straatreinigingsbedrijven o.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven										
9002.2	382	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7 - verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-										
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-										
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhal	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0 Zwembaden:										
926	931	1 - overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	A Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	E Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	O Schietinrichtingen										
926	931	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	A Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	96	-										
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A Wassen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B Tapitreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012	Chemische wassen en verven	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0 Begravenisonderneming										
9303	9603	1 - uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2 - begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.o.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198
www.buro-sro.nl

BTK nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rekeningnr.: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement