

WIJZIGINGSPLAN

Lage Heide 1 te Eersel

Melkrundveehouderij de Haas

Opdrachtgever: Mts. A.H.C. de Haas
Lage Heide 1
5521 PJ Eersel
T: 0497-512596

Handtekening:

.....

Locatie Lage Heide 1 Eersel

Opgesteld door: Ing. G.B.C. Dekkers
Exlan Consultants BV
Poort van Veghel 4949
5466 SB Veghel

Postbus 200
5460 BC Veghel
E: gaby.dekkers@exlan.nl

Contactpersoon: Ing. S. van Summeren
T: (0413) 382 140
F: (0413) 382 102
E: S. van Summeren

Collega check SS

Projectnummer: E.10.188.22

Versie: 03

Datum en plaats: Veghel, 12 december 2011

INHOUDSOPGAVE

A - TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL VAN HET WIJZIGINGSPLAN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	PLANPROCES EN PROCEDURE	6
1.6	LEESWIJZER	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	ALGEMEEN	7
2.2	GESCHIEDENIS OMGEVING	7
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	8
3.	BELEID	10
3.1	NOTA RUIMTE	10
3.2	STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING	11
3.3	VERORDENING RUIMTE	11
4.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	13
4.1	CULTUURHISTORIE	13
4.2	ARCHEOLOGIE	13
5.	GROEN EN ECOLOGIE	14
5.1	FLORA EN FAUNA	14
5.2	ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	15
5.3	NATURA 2000	16
5.4	KWETSBARE GEBIEDEN	16
6.	WATERTOETS	17
6.1	WATERBEHEERPLAN 'KRACHTIG WATER'	17
6.2	ONTWIKKELEN MET DUURZAAM WATEROOGMERK	18
6.3	PLANGEBIED	19
6.4	HYDROLOGISCH NEUTRAAL ONTWIKKELEN	21
6.4	BIJZONDERE WATEREN EN VOORZIENINGEN	23
6.5	SCHOON INRICHTEN	23
6.6	TOETSINGSCRITERIA	24
7.	MILIEUASPECTEN	25
7.1	BODEM	25
7.2	GELUID	25
7.3	LUCHTKWALITEIT	26
7.4	GEUR	27
7.5	EXTERNE VEILIGHEID	27
8.	INFRASTRUCTUUR	28
8.1	VERKEERSSTRUCTUUR	28
8.2	OVERIGE INFRASTRUCTUUR	28
9.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
9.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	29
9.2	PLANSCHADE	29
9.3	ANTERIEURE OVEREENKOMST	29
10.	AFWEGING	30
B - REGELS		31
1.1	INLEIDING	31
1.2	PLANVORM	31
1.3	BESTEMMING	31
C - VERBEELDING		32

BIJLAGE I	KAART BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED	33
BIJLAGE II	LUCHTFOTO SITUATIE 2005	34
BIJLAGE III	REGELS BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED'	35
BIJLAGE IV	KAARTEN WATERATLAS.....	59
BIJLAGE V	KAARTEN VERORDENING RUIMTE / WAV	60
BIJLAGE VII	HNO-BEREKENING	66
BIJLAGE IIX	NATUURGEGEVENS	68
BIJLAGE IX	RISICOKAART	71

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

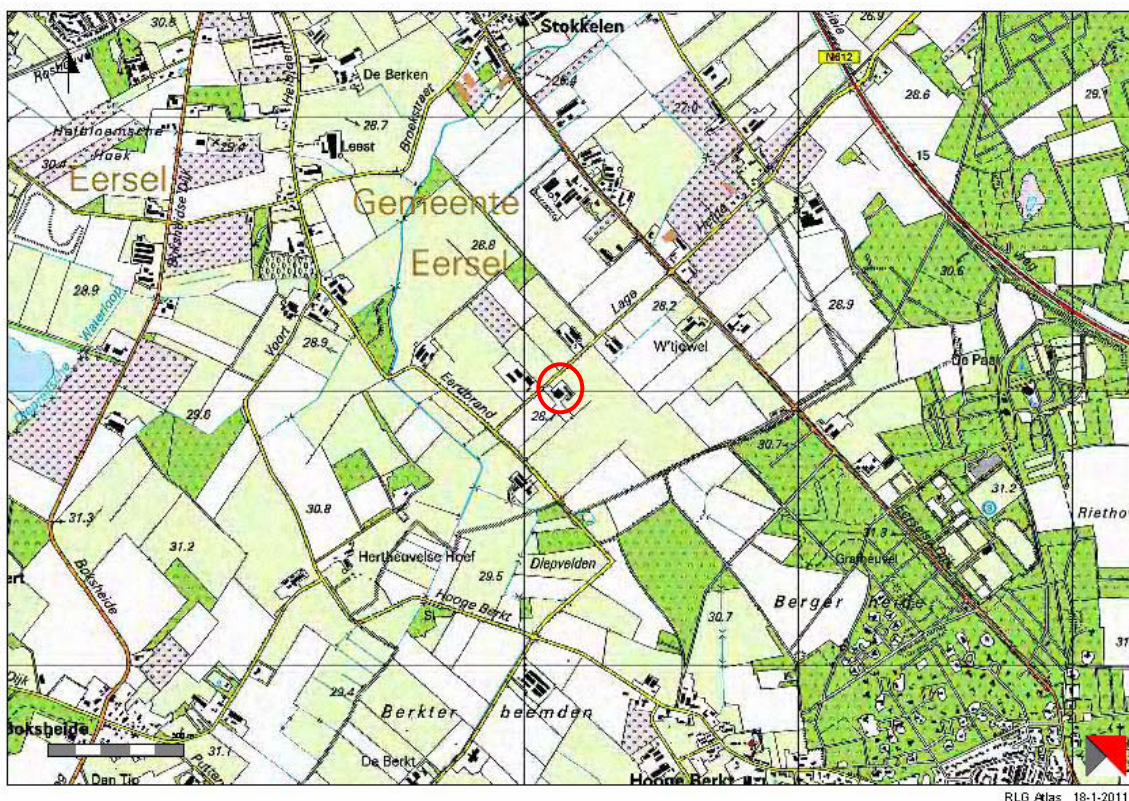
De initiatiefnemer exploiteert momenteel een melkveebedrijf met een vergunning voor 117 stuks melkvee en 84 stuks jongvee aan de Lage Heide 1 te Eersel. Tevens worden er binnen de inrichting caravans gestald met een maximum van 750 m² vloeroppervlak. Er zijn concrete plannen voor het uitbreiden van het rundveebedrijf op de huidige locatie. De uitbreiding is noodzakelijk om het hoofd te kunnen bieden aan toenemende druk op de kostprijs per liter melk. De uitbreiding maakt het mogelijk efficiënter te werken met een betere benutting van de beschikbare arbeid en middelen.

Het bouwplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe ligboxenstal waardoor er ruimte ontstaat voor een verdubbeling van het melkgevend vee en een tweede melkrobot. Om het klimaat in de stallen voldoende te kunnen waarborgen is het noodzakelijk de nieuwe stal vrijstaand uit te voeren. Door de uitbreiding van de stal ontstaat een grote behoefte aan ruimte voor (ruwvoer)opslag en ruimte voor jongvee opfok. De bestaande stallen worden gebruikt voor de huisvesting van het jongvee.

Om de bebouwing te kunnen realiseren is het noodzakelijk het bouwblok te vergroten. De gewenste omvang van het bouwvlak, inclusief 15% ontwikkelruimte, bedraagt 1,5 ha. Aan de vergroting van het bouwblok kan medewerking worden verleend middels een wijzigingsplan ex art. 3.6 lid 1a Wro. Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijf van de initiatiefnemer aan de Lage Heide 1 te Eersel is gelegen ten zuidwesten van de kern Eersel. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Eersel sectie L nummer 102.



1.3 Doel van het wijzigingsplan

Doel van het wijzigingsplan is vergroten van het bestemmingsvlak "bouwvlak" tot 1,5 hectare. Een verbeelding van het gewenst bouwblok is toegevoegd in bijlage III.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". In het bestemmingsplan is in artikel 3.8.3 lid d) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat bouwblokken van grondgebonden agrarische bedrijven onder voorwaarden vergroot mogen worden tot 1,5 hectare. Het verzoek heeft betrekking op een vergroting van het bouwblok tot 1,5 hectare.

Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding "bouwvlak" wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijk inpassing. Hiertoe kan de bestemming 'Groen – Landschappelijk inpassing' worden opgenomen of verschoven.

Er kan gebruik gemaakt worden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1a Wro. De systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied is dat bouwblokken op maat worden gemaakt, waarbij buiten de benodigde ruimte die volgt uit de milieuvergunning (bebouwing en verharding) 15% extra ontwikkelingsruimte mag worden toegekend.

1.5 Planproces en procedure

Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure doorlopen worden. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en 6 weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbende kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn moet het college het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijze betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidskaders, de gebiedswaarden, hydrologisch neutraal ontwikkelen, de verschillende milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie binnen en in de omgeving van het plangebied beschreven.

2.2 Geschiedenis omgeving

Het gebied waarin het huidige dorp Eersel is gelegen werd voor het eerst bewoond en ontgonnen rond 1500 v. Chr. De streek raakte na de Romeinse tijd nagenoeg ontvolkt (ca. 400 na Chr.). De Franken vestigden zich rond 700 opnieuw in de streek. Zij woonden waar hoge en lage gronden bij elkaar lagen, zo ook het gebied van het huidige dorp Eersel (hoge grond). Rond 700 werd het 'dorp' nog Erselo genoemd. In 1203 kwam de streek definitief bij Brabant. De handel begon zicht te ontwikkelen en Eersel werd een kruispunt in verschillende handelsroutes. Dit bracht welvaart in de streek.

Na de middeleeuwen werd de streek armer en groeide de dorpen amper. Sinds 1900 vond ontginning van de bossen plaats en kwam de sigarenindustrie op. Pas na de tweede wereldoorlog vond er in Eersel een snelle bevolkingsgroei plaats van 3.700 naar 12.500 inwoners.

De planlocatie is gelegen in een grootschalige heideontginning. Deze ontginningen vonden, zoals hiervoor vermeld, plaats vanaf 1900. Door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest werd het mogelijk om de woeste gronden te ontginnen. Deze in hoog tempo ontgonnen gebieden zijn nog steeds herkenbaar door de grootschaligheid en openheid.

2.3 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt ten zuidwesten van de kern Eersel, ten noordwesten van Bergeijk. De geomorfologie van de locatie wordt gekenmerkt als (zand)welling (RLG-atlas). Het zwak golvend dekzand heeft door zijn afwisseling van hoog en laag een gecompliceerd bodempatroon. De bodemkundige hoofdeenheid op de projectlocatie bestaat uit zandgronden. De locatie is gelegen op een overgang van een Veldpodzolgrond (Hn21) naar een Gooreerdgrond (pZn30). Onder podzolgronden verstaat men minerale gronden met een duidelijke podzol-B-horizont en een A-horizont dunner dan 50 cm. Dat het bodemtype nog als podzolgrond wordt aangeduid geeft aan dat het bovenliggende zanddek dunner is dan 40 cm. Goor is een naam voor een vochtige laagte. Gooreerdgronden kenmerken zich door een donkere bovengrond en een zwakke, of geen B-horizont.

De bedrijfsgebouwen binnen de locatie liggen verhoogd ten opzichte van aangrenzende weilanden. Deze ligging op een soort 'terp' en de geologische welling waarop de planlocatie zich bevindt zijn goed zichtbaar op de AHN-kaart (bijlage VII).

2.4 Landschappelijke inpassing

2.4.1 Beplantingsplan

Kenmerkend voor de directe omgeving van het plangebied is de rationele rechtlijnige verkaveling (jonge heideontginning). Opgaande beplanting blijft grotendeels beperkt tot bomenrijen langs de wegen. Bebouwing past niet in de landschapstructuur en dient d.m.v. beplanting ingepast te worden. Deze dient voldoende opgaand te zijn zodat de bebouwing uit het zicht wordt genomen.

Door het college van b&w is bepaald dat landschappelijke inpassing dient te bestaan uit een streekeigen beplantingsstrook van minimaal 5 meter breed rond het gehele bouwblok (minimaal 3 zijden). Deze groenstrook dient in de wijzigingsplannen concreet bestemd te worden als 'Groen-Landschappelijke inpassing'.

Het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan geeft voor dit gebied aan dat nieuwe ontwikkelingen zich moeten richten op het verhogen van de belevingswaarde en het eventueel herstellen van kleinschalige landschapsstructuren. Hieraan wordt voldaan met erfbeplanting. De toe te passen beplanting zal bestaan uit de volgende mix:

Soort		Verhouding	Afmeting
Vogelkers	Prunus padus	5%	1/1 100-125
Sleedoorn	Prunus spinosa	5%	½ struik 800-100
Gewone es	Fraxinus excelsior	5%	½ 100-125
Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	15%	½ gesneden 80-100
Vuilboom	Frangula alnus	10%	½ struik 80-100
Zomereik	Quercus robur	30%	½ 100-125
Scherpe berk	Betula pendula	10%	1/1 125-150
Hazelaar	Corylus avellana	20%	½ gesneden 60-100
Gewone Es	Fraxinus excelsior	Boomvormer	Gev.spil 200-250

Omdat het bouwplan voorziet op een vrij brede stalopzet is een goede dwarsventilatie van belang. Obstaten aan de zuidwest zijde (overheersende windrichting) van de stallen moeten voorkomen worden om een goede ventilatie te garanderen. Het toepassen van laanbomen, in de vorm van de grauwe abeel (*Populus x canescens* 'De Moffart') vormt hier een alternatief. Voor het overige wordt een beplantingsstrook van 5 tot 7,5 meter breed rondom de inrichting toegepast. De plantafstand dient 1 stuk per m² te bedragen. Alle toe te passen beplanting dient vochtminnend te zijn i.v.m. de hoge grondwaterstand.

2.4.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Middels een handreiking worden handvaten geboden om een invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling.

Voor het uitbreiden van bestemmingen is vastgesteld dat de basisinspanning minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond moet bedragen. Voor ontwikkeling op de planlocatie is (invulling van) de basisinspanning als het volgt bepaald:

Tabel 1: berekening bijdrage landschapskwaliteit

Oppervlakte huidig bouwvlak	8.800 m ²
Oppervlakte gewenst bouwvlak	15.000 m ²
Netto uitbreiding bestemmingsvlak	6.200 m ²
Waardevermeerdering van de grond (6.200 m ² * € 20,-)	€ 124.000,00
Basisinspanning 20% van de waardevermeerdering	€ 24.800,00
Investering aanplant en onderhoud groen (€ 10.000,-/1.000 m ²)	€ 24.800,00



Figuur 1: voorstel landschappelijke inpassing

3. BELEID

3.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

In de provincies Noord-Brabant, Limburg, Gelderland, Overijssel en Utrecht geldt een specifiek ruimtelijk beleid in het kader van de Reconstructiewet Concentratiegebieden. Reconstructiewet Concentratiegebieden van 2002 is het kader voor een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de intensieve veehouderij. De vijf provincies, die deel uit maken van de concentratiegebieden Zuid- en Oost-Nederland, dienen op grond van de Reconstructiewet reconstructieplannen op te stellen. Na vaststelling door Provinciale Staten worden de plannen ter goedkeuring aan het rijk voorgelegd. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op dit beleid, voor zover van toepassing op onderhavig plan.

Duurzame en vitale landbouw

De landbouw, de grootste grondgebruiker van Nederland, zit midden in een veranderingsproces. De verwachtingen van de samenleving op gebieden als voedselveiligheid, dierenwelzijn, natuur en milieu ontwikkelen zich snel. Tegelijk heeft de liberalisering van de wereldmarkt ingrijpende gevolgen.

Een economisch vitale grondgebonden landbouw is in de ogen van het kabinet van belang voor het beheer van het buitengebied. Door teruglopende inkomsten neemt dit soort bedrijven echter in snel tempo af. Van de provincies wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het Rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken.

3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is per 1 januari 2011, onder intrekking per die datum van deel A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, in werking.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, wel dient aandacht te zijn voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De planlocatie is gelegen in een gemengd agrarisch gebied, die deel uit maakt van het landelijk gebied. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de primair agrarische gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. In deze gebieden worden daarom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur. Ook kleinschalige (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die conflicteren met de landbouw worden geweerd. De primair agrarische gebieden liggen verspreid over de hele provincie. De landbouwonwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied – bijvoorbeeld rondom landbouwonwikkelingsgebieden – de doorgroeigebieden glastuinbouw, gebieden met een sterke boomteelt of vollegrondstuinbouw, richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.

3.3 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte (fase1) is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1) in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben de Paraplunota ruimtelijke ordening per 1 juni 2010 ingetrokken. Hierdoor geldt een complex aan beleidsdocumenten, dat aan de paraplunota was gekoppeld, niet meer als beleidskader. De Verordening Ruimte fase 2 is een aanvulling op fase 1, de twee fase vormen samen de Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en is in werking getreden. De inhoud van de Verordening ruimte bevat op hoofdlijnen regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken
- Ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- Grond- en oppervlaktewatersysteem
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)
- regeling agrarische gebieden;
- regeling groenblauwe mantel;
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen

Voor een groot deel zijn de regels gelijk aan de Interimstructuurvisie/Paraplunota. De belangrijkste wijzigingen voor het landelijk gebied hebben betrekking op de regels voor intensieve veehouderij (reconstructie). De locatie is gelegen in een landbouwonwikkelingsgebied. In de voorgestane bedrijfssituatie zal er geen sprake zijn van een intensieve veehouderij. In de huidige en toekomstige situatie is weidegang, op een deel van de 45 ha landbouwgrond die in gebruik is, een vast onderdeel uit van de bedrijfsvoering. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een grondgebonden melkrunderveehouderijbedrijf.

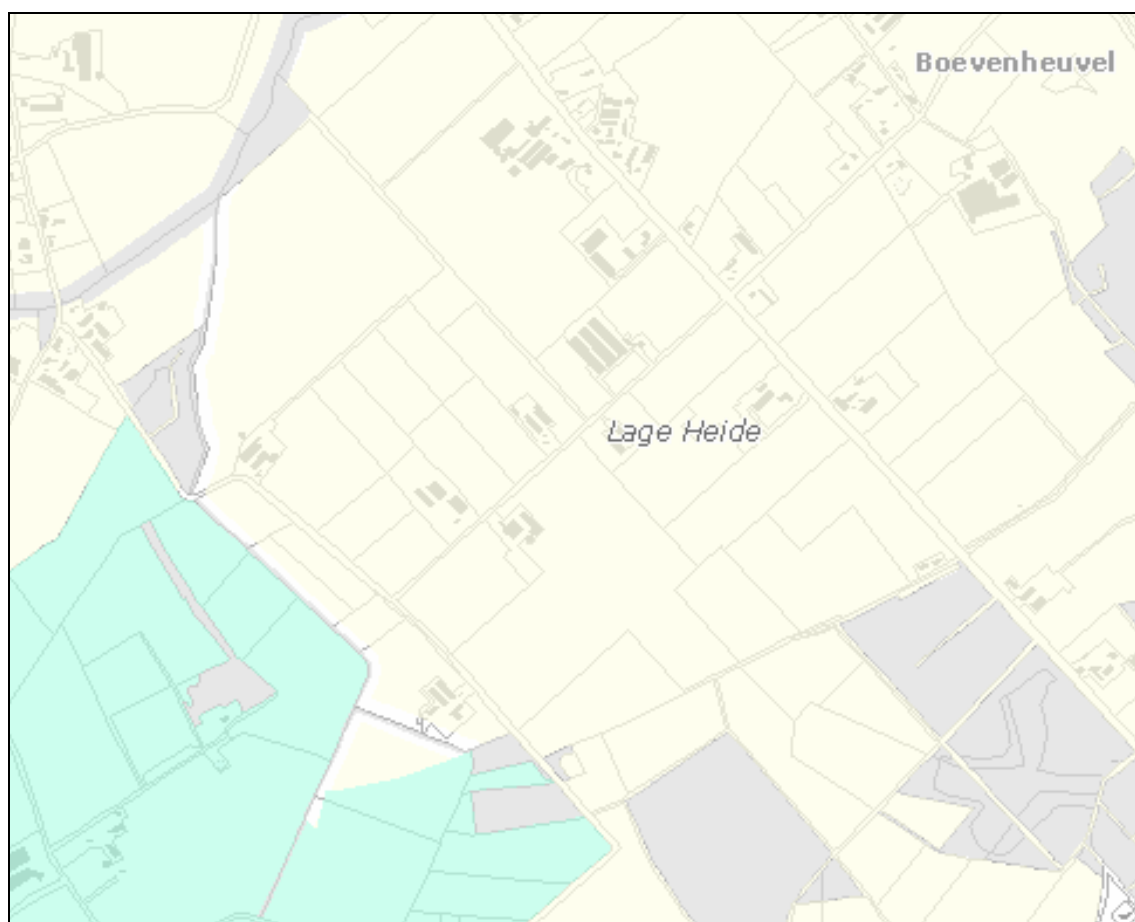
De begrenzing en bescherming van de EHS is opgenomen in de Verordening Ruimte. Het beleid in de aangewezen gebieden sterkt tot behoud, herstel en ontwikkeling van de EHS. Ontwikkelingen die dit beleid kunnen frustreren kunnen geen doorgang vinden. De locatie is niet gelegen in de EHS of in een zoekgebied ecologische verbindingzone.

De locatie is gelegen in een agrarisch gebied. Agrarische gebieden zijn gebieden waar ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor agrarische bedrijven. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

- a) bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b) kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
- c) kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d) bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.

Het plan heeft betrekking op een uitbreiding van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. Een bouwblok vergroting is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het gestelde onder punt d). Onderhavig ruimtelijk onderbouwing kan gezien worden als de toelichting zoals opgenomen onder punt c).

De overige regels van de Verordening Ruimte hebben geen betrekking op onderhavig project of komen verderop in dit rapport aan de orde en zijn daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.



9: Agrarisch gebied

-  Agrarisch gebied
-  Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor windturbines

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

In deze paragraaf worden de cultuurhistorische- en aardkundige waarden van de planlocatie in beeld gebracht. Na vaststelling van de Verordening Ruimte (fase 2) zal de bescherming van de in dit kader waardevolle gebieden opgenomen zijn deze verordening.

4.1 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning.

Cultuurhistorische waarden worden vaak in een adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied. De projectlocatie ligt niet in een gebied met historisch-geografische waarden. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft tevens nog andere waardevolle elementen weer. Eén van deze elementen is historisch groen. De groenelementen en structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, denk maar aan houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen. Vaak worden deze nu als natuur beschouwd. Daarnaast zijn er ook groenelementen die esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zo kennen we diverse parken, pastorietuinen, dreven en bepaalde solitaire bomen.

De locatie is gelegen in de Kempen, maar maakt geen onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap. Ook zijn er geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen in of nabij het plangebied. Wel zijn de wegen waar de Lage Heide op aansluit aangewezen als lijnen met een redelijk hoog historisch geografisch belang.

4.2 Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta uit 1992, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker-betaalt. Het belangrijkste doel van het verdrag is behoud van het erfgoed in de bodem. Om te weten te komen welke archeologische waarden verstoord dreigen te worden, is vooronderzoek nodig. Wie de bodem in wil, kan worden verplicht archeologisch vooronderzoek betalen. De uitkomsten van dat onderzoek bepalen de verdere gang van zaken. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering van het verdrag in Nederland gebeurt door middel van aanpassing van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten (wetsvoorstel archeologische monumentenzorg). Provincies hebben vanuit deze regelgeving de taak 'archeologische attentiegebieden' aan te wijzen.

Door de Provincie Brabant wordt de indicatieve archeologische waardenkaart beschikbaar gesteld. Een uitsnede van deze kaart is toegevoegd in bijlage VI. De indicatieve archeologische verwachtingswaarde van de planlocatie is laag. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij het aantreffen van archeologische waarden in deze gebieden dient hiervan melding te maken conform de monumentenwet. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodenvondsten Noord-Brabant.

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten en dieren in Nederland. Belangrijk daarbij zijn de volgende verbodsbepalingen. Het is verboden;

- Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. (art 8 Flora- en Faunawet);
- Dieren; behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen. (art 9 Flora- en Faunawet);
- Dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten. (art 10 Flora- en Faunawet);
- Nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. (art 11 Flora- en Faunawet);
- Eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen (art. 12 Flora- en Faunawet).

De voorgenomen activiteiten mogen niet leiden tot een overtreding van de bovengenoemde verboden.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Bij veel werkzaamheden hiermee samenhangend is het niet langer nodig een ontheffing van Flora- en Faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken.

Voor de inventarisatie van mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten is gebruik gemaakt van de natuurgegevens zoals die bekend zijn bij de provincie Noord-Brabant. De broedvogelinventarisaties die door de provincie Noord-Brabant worden uitgevoerd zijn zogenaamde territorium-karteringen. Een stip geeft aan dat de betreffende soort in het aangegeven jaar op de plek van de stip een territorium heeft gehad. Dit betekent niet dat de stippen op de aangeleverde verspreidingskaartjes de exacte nestlocaties weergeven. Aangezien een vogelsoort een territorium verdedigt met de intentie om daar te gaan broeden, geeft het aantal territoriumstippen een goede indicatie van het aantal vogels dat daadwerkelijk gebroed heeft of daar tenminste een poging toe heeft ondernomen. Van de aangetroffen vogelsoorten in straal van 500 meter om het bedrijf hebben de kneu, de patrijs en de veldleeuwerik een beschermde status.

De kneu is een zangvogel die doorgaans leeft in een relatief open terrein met veel struikgewas, houtsingels en heggen. Kneu broedt in struiken. De in Nederland broedende vogels trekken in de winter naar het middellandse zeegebied. Vogels die noordelijker broeden trekken met name in oktober en april door Nederland.

Ook de veldleeuwerik is een zangvogel, waarbij de in Nederland broedende vogels in de winter naar het zuiden trekken. De veldleeuweriken die noordelijker broeden kunnen overwinteren in Nederland in zachte winters. In tegenstelling tot de kneu, welke een zaadeter is, is de veldleeuwerik een insecteneter en broedt de veldleeuwerik in het open terrein.

De patrijs is een akkervogel en net als de kneu en de veldleeuwerik gebaat bij agrarisch landschap met bosjes, houtwallen, ruigten en ruige akkerranden. De patrijs broedt op de grond in dichte begroeiing. Omdat de ontwikkeling gepaard gaat met een aanplant van een houtwal, zal dit een positief effect hebben op de geschiktheid van het plangebied als leefgebied voor voorgenomen soorten.

Van de soortgroepen herprofauna en vissen zijn geen gegevens bekende in de directe omgeving van het plangebied. Voor de soortgroep vaatplanten is het gebied in 2008 geheel gekarteerd. Bij de kartering wordt een gebied eenmalig bezocht. Afhankelijk van de periode waarin is gekarteerd of door recent uitgevoerd beheer (schonen van sloten, gemaaide bermen/graslanden etc.) kunnen soorten worden gemist. Binnen een afstand van 250 meter van de locaties zijn drie soorten gekarteerd: tormentil, veldrus en wilde bertram. Geen van deze soorten is beschermd of bedreigd.

In de bijlage zijn in verbeeldingen weergegeven waar de bovenstaande soorten zijn aangetroffen (stip).

Naast het literatuuronderzoek is de locatie op 7 september bezocht voor een actuele quickscan van de aanwezige flora en fauna. Het bezoek heeft plaatsgevonden tussen 17:10 en 17:30. Op het moment van de inventarisatie was het 16°, bewolkt en stond er een zwakke wind.

De locatie maakt een nette indruk, rondom het bedrijf is weinig beplanting aanwezig. Er staan enkele fruitbomen, berken, eiken en esdoorns. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een waterdragende sloot welke niet verder onderzocht is, aangezien de sloot buiten het plangebied valt.

Tijdens de inventarisatie zijn aan de voorzijde van de woning 15 nesten van de huiszwaluw aangetroffen en in de stallen circa 30 nesten van de boerenzwaluw. Naast de zwaluwen zijn er huismussen op het bedrijf aanwezig. Deze soorten zijn als gevoelig opgenomen op de rode lijst. De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de aanwezige nesten van de vogels.

Naast de zwaluwen en de mussen zijn tijdens het bezoek tevens de kraai en de witte kwikstaart gehoord of waargenomen. Van de overige soortgroepen of flora zijn geen bijzondere exemplaren aangetroffen.

Alle broedvogels zijn beschermd wanneer zij een nest hebben. Indien eventuele kap van bomen en ruimen van struweel buiten het broedseizoen (halverwege maart tot halverwege augustus) plaatsvinden, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora en faunawet.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van voorgenoemde soorten. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en er verbeteringen, in de vorm van struweel, worden aangebracht in het leefgebied. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

5.2 Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Het netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook beheersgebieden behoren ertoe. Elk EHS-gebied heeft een zogenoemd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. De provincies wijzen de natuurdoelen aan. Als de natuurdoelen zijn gehaald en de natuurgebieden een samenhangend geheel vormen, zal de EHS klaar zijn. De EHS moet in 2018 gereed zijn en zal dan een totale oppervlakte van 728.500 hectare omvatten. Dat is gelijk aan ongeveer 17,5% van de totale oppervlakte van Nederland. Voor de totstandkoming van de EHS zal volgens de doelstelling tot 2018 ongeveer 150.000 hectare grond aan de landbouw worden onttrokken.

Het Rijk heeft in 1995 de algemene grenzen van de EHS aangegeven. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen vastgelegd. De provincies bepalen de contouren, waarna aan de gemeenten wordt gevraagd om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Doordat de grenzen van de EHS zijn vastgelegd in de verschillende beleidsstukken kunnen ruimtelijke projecten die de realisatie van de EHS frustreren geen doorgang vinden. In de omgeving van het plangebied zijn de Run en enkele aan de Run grenzende bosjes als ecologische hoofdstructuur/verbindingzone aangewezen. De plannen verstoren de functie van ecologische verbindingzone en hoofdstructuur niet.

5.3 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Bescherming van de gebieden vindt in Nederland plaats middels de Natuurbeschermingswet.

Momenteel ontbreekt een éénduidig toetsingskader voor ontwikkelingen rondom Natura-2000 gebieden. Tot begin 2008 stond het Toetsingskader ammoniak en Natura 2000 uitbreiding toe tot maximaal 5% van de kritische depositie. Na het onderuit gaan van dit toetsingskader is er door de taskforce 'Trojan' gewerkt aan het rapport '*Stikstof/ ammoniak in relatie tot Natura 2000*'. Dit rapport vormt de basis voor de handreiking '*beoordeling activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000-gebieden*'. Deze handreiking biedt handvatten waarmee het bevoegd gezag vergunningaanvragen kan beoordelen voor uitbreiding of oprichting van veehouderijbedrijven. Om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen zijn beheersplannen noodzakelijk. Deze zijn momenteel in ontwikkeling. De Provincie Brabant werkt nu aan/met een Provinciale verordening stikstof. Deze verordening vormt het toetsingskader voor ontwikkelingen rondom Natura-2000 gebied. De verordening rust op drie peilers te weten:

- (extra) technische eisen aan nieuwe stallen m.b.t. emissiearme technieken;
- Opheffen van piekbelastingen;
- Salderingsbank.

De Provinciale verordening stikstof haakt aan bij de Crisis en Herstelwet (CHW) waarin een wijziging van de Natuurbeschermingswet is opgenomen. Deze wijziging houdt in dat effecten van stikstofdepositie buiten beschouwing worden gelaten als deze niet toenemen in vergelijking met de depositie op 7 december 2004. De Verordening stikstof en Natura-2000 Noord-Brabant is 15 juli 2010 in werking getreden.

De nieuw te bouwen rundveestall zal worden voorzien van een emissiearme vloer. De locatie ligt op ruime afstand (> 3 km) van Natura-2000 gebieden. Er is geen sprake van piekbelasting op een kwalificerend habitattypen. Er zal een melding in het kader van de Verordening stikstof ingediend worden bij de provincie. Naar verwachting zal de toename in NH₃ emissie worden gesaldeerd middels de depositiebank waardoor de vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet komt te vervallen. Gezien de grote afstanden tot Natura-2000 gebieden zal de totale depositie zeer beperkt blijven (< 5 mol).

5.4 Kwetsbare gebieden

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. Met deze ammoniakregelgeving is gekozen voor een meer emissiegerichte benadering van de ammoniakproblematiek. De regelgeving bestaat uit een algemeen emissiebeleid voor heel Nederland, aangevuld met een zoneringsbeleid voor kwetsbare gebieden. Het beleid krijgt gestalte via de Wet ammoniak en veehouderij, het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en de Regeling ammoniak en veehouderij.

Het algemeen emissiebeleid voor heel Nederland wordt ondermeer ingevuld via het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Ook in de Wav komt het meer emissiegerichte ammoniakbeleid tot uitdrukking. Veehouderijen gelegen buiten kwetsbare gebieden of een zone van 250-meter eromheen, kunnen op grond van de Wav zonder beperkingen een oprichtings- of veranderingsvergunning krijgen. Ook is er voor deze veehouderijen, wat betreft de ammoniakemissie uit dierenverblijven geen beperking voor het aantal te houden dieren. De Wav zelf bevat hier slechts één uitzondering op. Deze uitzondering is van toepassing op veehouderijen die onder de werkingssfeer van de IPPC-richtlijn vallen. De locatie is niet gelegen in een kwetsbaar gebied of een zone van 250 meter daaromheen. Het bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van de IPPC-richtlijn.

6. WATERTOETS

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Hoofdpunten van het instrument Watertoets zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van ruimtelijke planvorming
- Transparante besluitvorming rond het belang van water in het ruimtelijke plan

Met de watertoets wordt geen nieuw beleid gemaakt. De werking van de Watertoets is uitgebreid beschreven in de Bestuurlijke Notitie Watertoets en de nadere toelichting in de Handreiking die in oktober 2001 zijn vastgesteld in het bestuurlijk overleg Waterbeleid 21ste eeuw.

Per 1 november 2003 is een wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) van kracht waarmee de watertoets ook wettelijk verankerd is.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Een dergelijke waterparagraaf is opgenomen in de toelichting bij een streekplan, een regionaal structuurplan, een gemeentelijk structuurplan, een bestemmingsplan en bij de ruimtelijke onderbouwing bij vrijstellingen. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Een waterparagraaf wordt niet voorgeschreven voor ruimtelijke plannen van het Rijk.

Het plan dient te voldoen aan het beleid van Waterschap De Dommel ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen (zie www.dommel.nl).

6.1 Waterbeheerplan 'Krachtig water'

In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' van Waterschap de Dommel wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afstemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het waterbeheerplan 'Krachtig water' is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd. De kans op regionale wateroverlast in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden zal daardoor in 2015 acceptabel zijn. In beekdalén die in zeer natte perioden van oudsher overstromen worden geen overstromingsnormen toegepast.

In het kader van het thema voldoende water worden de plannen voor de gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. In de belangrijkste verdroogde natuurgebieden wordt werk gemaakt van de gestelde maatregelen.

In het thema Natuurlijk water gaat de aandacht uit naar de inrichting en het beheer van de watergangen, met als uitgangspunt het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Voor de praktische invulling betekend dit; beekherstel, aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Het Schoon water thema zet in op de samenwerking met gemeente. Het gezamenlijk uitvoeren van optimalisatiestudies en vast leggen van afvalwaterakkoorden vormen onderdeel van deze (reeds bestaande) samenwerking. Om kwetsbare gebieden te beschermen worden bron- en effectgerichte maatregelen getroffen. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water.

Het thema Schone waterbodems haakt aan bij het thema Natuurlijk water. In samenhang met beekherstel worden vervuilde waterbodems aangepakt. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt ingestoken op saneren, beheren of accepteren.

Het laatste thema Mooi water krijgt invulling door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie. Op deze manier wordt de waarde van water voor de mens vergroot.

Binnen de kerntaken zijn twee onderwerpen welke met hoge prioriteit behandeld worden, te weten;

- Het voorkomen van wateroverlast
- Het herstellen van de watersystemen in de Natura-2000 gebieden

6.2 Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Voor Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas is de beleidsterm "hydrologisch neutraal ontwikkelen" in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaamwateroogmerk' inhoudelijke uitgewerkt en onderbouwd. Bovendien zijn de (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij dit project geïntegreerd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden toegepast in het proces van de watertoets.

De beleidsterm "hydrologisch neutraal ontwikkelen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. 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 in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal toetsbare criteria:

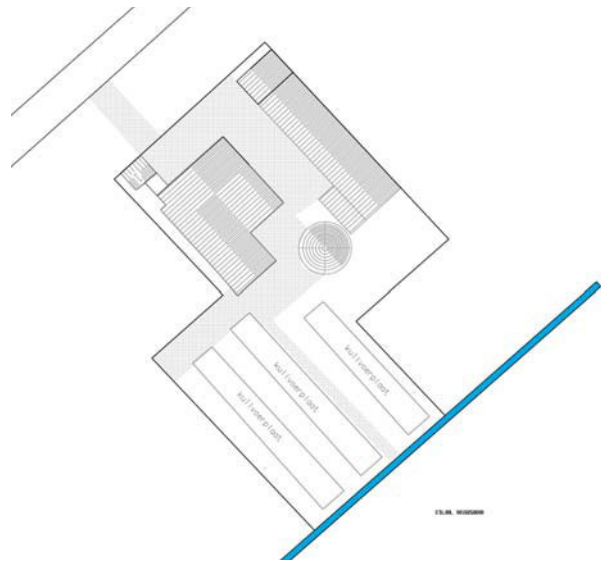
- a) Er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- b) Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- c) Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- d) De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- e) Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

6.3 Plangebied

6.3.1 Referentiesituatie

De huidige inrichting aan de Lage Heide 1 te Eersel heeft een bestaand verhard oppervlakte van ongeveer 2.255 m² dakoppervlak en ca. 3.970 m² erfverharding, hieronder worden ook de kuilvoeropslagen gerekend. Al het regenwater wordt afgevoerd naar de omliggende sloten en terreinen.

Aan de achterzijde van het perceel (zuid) is reeds een bestaande sloot gelegen. Deze sloot staat niet in verbinding met het oppervlakte water. Er wordt wel gebruikt gemaakt van een regelbare pomp om het peil in de sloot te kunnen sturen. Het overpompen gebeurt op de sloot die parallel loopt aan de Eerdbrand.

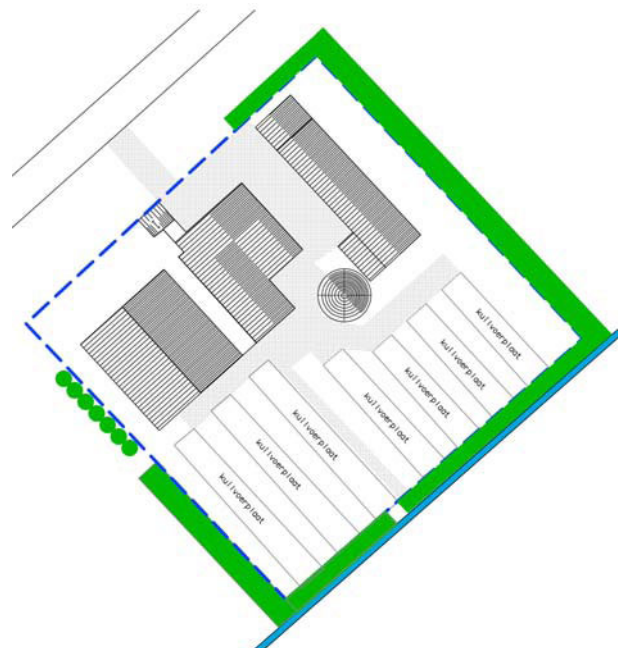


6.3.2 Voorgenomen activiteit

Door realisatie van de nieuwe stallen, zal het dakoppervlakte met ca. 1.200 m² toenemen. De erfverharding, waaronder ook de sleufsilo's en kuilplaten worden gerekend, wordt uitgebreid met 1.500 m².

Het voornemen is om het erfafstroom water zoveel mogelijk af te laten stromen naar het zuidwesten van de inrichting. Er is daar sprake van een reeds aanwezige glooiing in het terrein waardoor het terrein dienst kan doen als wadi.

Er sprake van een toename van verhard oppervlak > 2.000 m², echter deze toename komt niet tot afvoer door de buffering op eigen terrein. Er is geen watervergunning noodzakelijk.

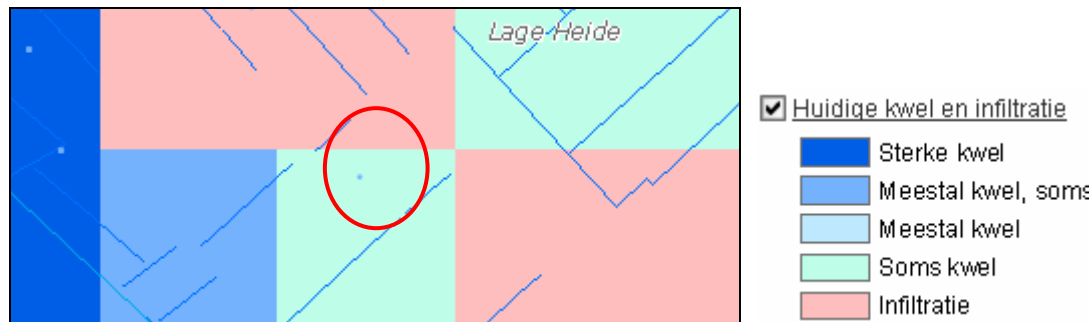


Tabel 2: overzicht verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	2.255	3.455
Terrein verharding	3.970	5.470
Onverhard terrein	2.575	6.075
<i>Totaal (bouwblok)</i>	<i>8.800</i>	<i>15.000</i>

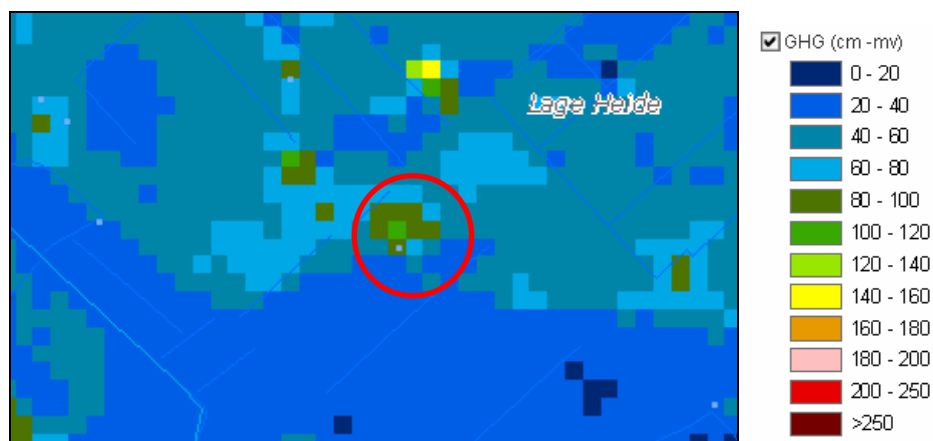
6.3.3 Locatie

De locatie aan de Lage Heide wordt gekenmerkt als 'infiltratie/intermediairgebied' (Wateratlas Brabant). Verwacht wordt dat op de locatie de mogelijkheden voor infiltratie doorgaans goed tot matig zijn. Dit komt overeen met de praktijkervaringen van de aanvrager.



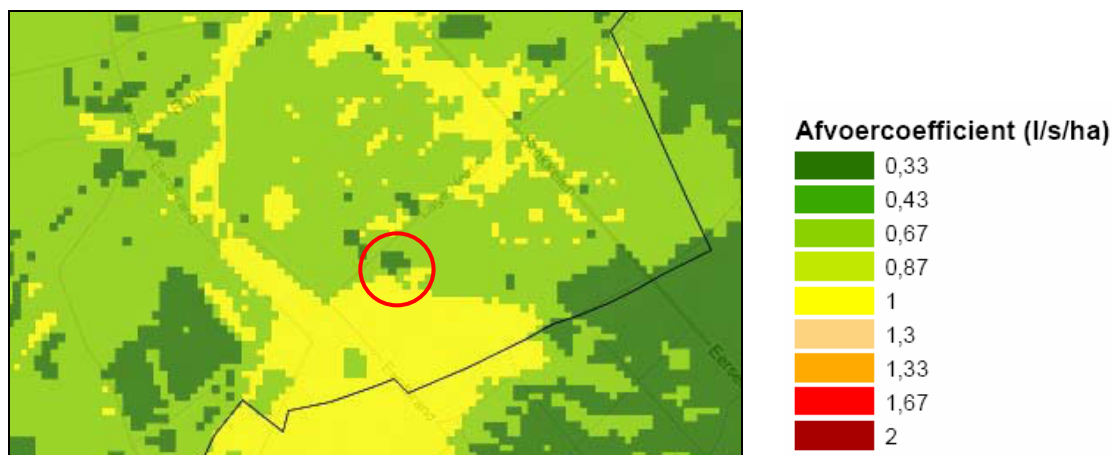
Figuur 2: Kwel en infiltratie (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

De GHG binnen het plangebied bedraagt 20-80 cm – mv. Dit grote verschil wordt veroorzaakt door de ligging van de bedrijfsgebouwen op een soort terp. De waterberging wordt gerealiseerd op de lager gelegen gronden. Er moet uitgegaan worden van de gemiddeld hoogste grondwaterstand, in dit geval 20 cm – mv. Opgemerkt moet worden is dat de GHG op de gewenste locatie van de wadi ca. 40 cm – mv bedraagt. Deze hoogte is van belang voor het bepalen van de capaciteit van de te realiseren berging.



Figuur 3: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

De afvoercoëfficiënt op de locatie bedraagt circa 0,67 l/s/ha.

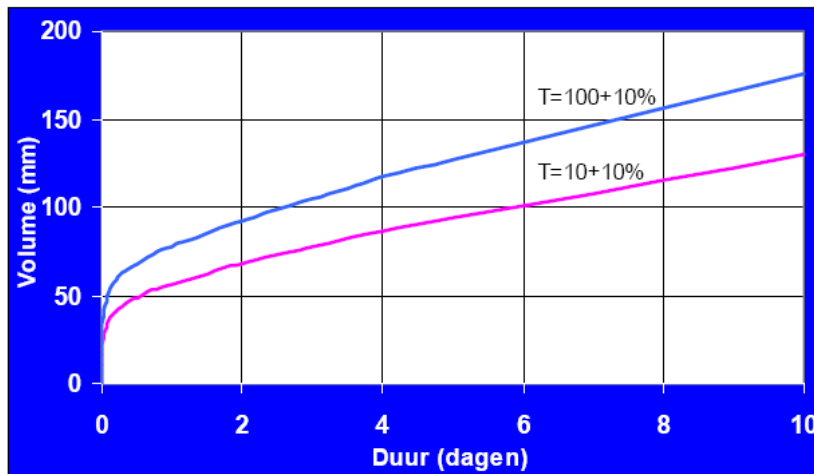


Figuur 4: uitsnede afvoercoëfficiëntekaart (Waterschap de Dommel)

6.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie).

Het watersysteem in het landelijke gebied is veelal ontworpen op een (afvoer)gebeurtenis met een herhalingstijd van 10 jaar ($T=10$). Er dient getoetst te worden aan de maatgevende neerslaggebeurtenis volgens de regenduurlijn $T=10$. Door de klimaatsveranderingen nemen de neerslagintensiteiten in komende decennia mogelijk toe. De neerslagvolumen van de regenduurlijnen worden daarom vooraf met 10% verhoogd.



Figuur 5: regenduurlijnen

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, worden de volgende waterkwantiteitsrits gehanteerd, waarbij de optie 'hergebruik' het meest wenselijk en de optie 'afvoeren naar oppervlaktewater' het minst wenselijk is.

Optie 'hergebruik': hergebruik van regenwater vindt niet plaats binnen het bedrijf van de initiatiefnemer. Binnen de inrichting zijn geen mogelijkheden deze hemelwater toevoer te verwerken of hergebruiken.

Optie 'vasthouden': geconcludeerd kan worden dat op basis van de grondwaterstanden (GHG 0,4 m – mv) en de goede infiltratiemogelijkheden ter plaatse, de bodem redelijk goede mogelijkheden biedt voor de berging en infiltratie van hemelwater. Bij hoge grondwaterstanden zijn de infiltratiemogelijkheden beperkt.

6.4.1 Bergingscapaciteit

Versnelde afvoer door de geplande uitbreiding dient voorkomen te worden. Door het nieuwe verharde oppervlak zal het water versneld afstromen. Dit effect kan opgevangen worden door deze versnelde afvoer te compenseren middels een waterberging (retentie).

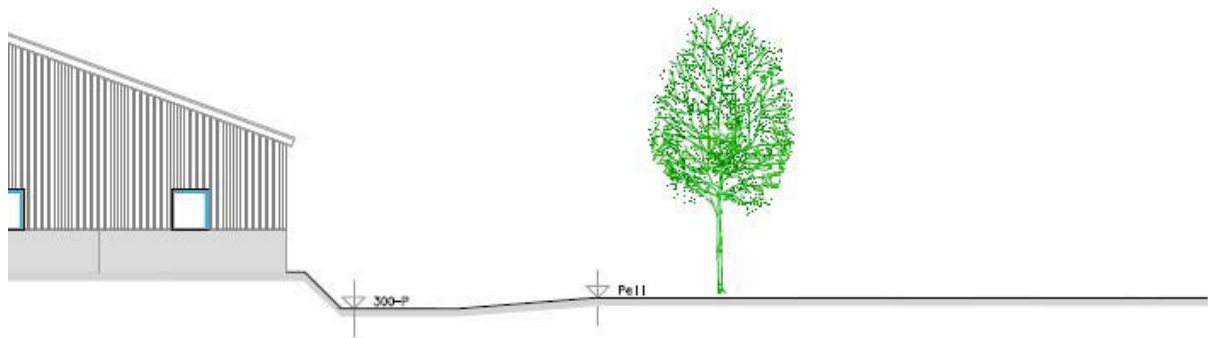
Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Het toetsinstrumentarium is in principe bruikbaar voor toetsing van alle plannen. In een aantal gevallen is aanvullend het gebruik van een (geo)hydrologisch model nodig. Voor de planlocatie is dit niet noodzakelijk.

De berekening met de HNO-tool is uitgevoerd voor de planlocatie. De rekenresultaten zijn toegevoegd in bijlage VII. Omdat de planlocatie in het landelijk gebied is gelegen dient de te realiseren buffer ontworpen te worden op een (afvoer)gebeurtenis met een herhalingstijd van 10 jaar ($T=10$). De totale benodigde berging binnen het plangebied bedraagt 129 m^3 voor de situatie $T=10$.

6.4.2 Bergingsvoorziening

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, wordt berging en infiltratie toegepast. De mogelijkheden voor Infiltratie binnen het plangebied zijn goed. Er zal een nieuwe voorziening voor de opvang van water binnen het plangebied worden gerealiseerd. De voorziening wordt gelijktijdig met ofwel direct na het oprichten van de nieuwe bebouwing gerealiseerd.

De GHG-hoogte binnen het plangebied bedraagt circa 40 cm-mv. Voor het berekenen van de buffercapaciteit, moet rekening worden gehouden met deze hoogte. De waterbuffer krijgt hierdoor een bergingsdiepte van maximaal 0,4 m – mv. Er is gekozen voor een bergingsdiepte van maximaal 0,3 m – mv. Per saldo blijft er 20 cm waterbuffer over voor de situatie T=10. Er is sprake van een taludhelling van 18°. De totale oppervlakte van de buffer op maaiveldniveau bedraagt 722 m². Aan de zuidwest zijde zal over de gehele lengte (130 m) van het bouwperceel een laagte voorzien worden voor de wateropvang. De voorziening zal tenminste 5,5 meter breed moeten zijn. De voorziening heeft daarmee een inhoud van circa 129 m³ voor de situatie T=10 en ca. 171 m³ voor de situatie T=100 (30 cm waterbuffer). Een overloop is niet noodzakelijk omdat de voorziening voldoende capaciteit heeft voor het bergen van een maatgevende bui T=100. Omdat de voorziening boven de GHG gerealiseerd wordt is er geen watervergunning noodzakelijk.



Figuur 6: locatie waterberging parallel aan nieuw te bouwen stal (doorsnede)

6.4 Bijzondere wateren en voorzieningen

Het waterschap legt o.a. in Noord-Brabant de natte ecologische verbindingzones (EVZ's) aan. In de praktijk komt het neer op het realiseren van brede, natuurvriendelijke oevers bij bestaande watergangen. Ze worden bij voorkeur aangelegd aansluitend bij de bestaande Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en andere natte natuur en gecombineerd met de vereiste waterberging in het landelijk gebied ("waterbergingsoevers"). De Run die op ruim 300 meter afstand van het plangebied loopt is aangewezen als ecologische verbindingzone en maakt onderdeel uit van de EHS. De voorgestane plannen hebben geen effect op de loop van de Run en haar functie als hoofdwaterloop. De locatie is niet gelegen in een attentie- of beschermingsgebied zoals bedoeld in de verordening waterhuishouding gelegen.

6.5 Schoon inrichten

De locatie is voorzien van riolering, waar het (huishoudelijk)afvalwater op wordt geloosd. Bedrijfsafvalwater wordt geloosd op de aanwezige mestkelders. Indien noodzakelijk is de afvoer voorzien van olie-/slibafvanger (spoelplaatsen). In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater (m.u.v. overstort). Het erfafspoelwater stroomt af naar de omliggende sloten, terreinen of waterbergingsvoorziening. De daken en het erf zijn schoon. Het afstromend hemelwater is zodoende niet verontreinigd.

Er is sprake van een gescheiden systeem. Het hemelwater wordt niet afgevoerd op de riolering, maar afgevoerd en in de nieuwe situatie deels geïnfiltreerd/gebufferd d.m.v. een retentievoorziening.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken, wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet- uitloogbare bouwmaterialen toegepast;
- een infiltratie/retentievoorziening gerealiseerd.

6.6 Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.

6.6.1 Veiligheid

De waarborging dat bij extreme neerslag de hoeveelheid water ook daadwerkelijk kan worden afgevoerd is aanwezig. De buffer zal zodanig groot zijn dat de capaciteit voldoende is bij $T=10+10\%$. Voor een situatie van $T=100+10\%$ is een waakhogte ingerekend van 10 cm en zal zo voldoen aan de normen zoals gesteld door het waterschap.

6.6.2 Wateroverlast

De wateroverlast wordt zoveel mogelijk beperkt om via de waterbuffer het hemelwater te laten infiltreren. Het oppervlaktewater wordt hierdoor door de grond opgenomen, waardoor eventuele wateroverlast beperkt blijft. Ook bij extreem weer ($T=100$) zal de voorziening voldoende capaciteit hebben. Als zekerheid loopt de wadi over in de reeds aanwezige sloot binnen het plangebied. Deze sloot staat niet in verbinding met het oppervlaktewatersysteem. Water kan wel machinaal worden overgepompt vanuit de sloot op het oppervlaktewater. Deze lozing mag maximaal $0,5 \text{ m}^3/\text{h}$ bedragen.

6.6.3 Riolering

Het bedrijf is voorzien van riolering, waar het (huishoudelijk)afvalwater op wordt geloosd.

6.6.4 Volksgezondheid

Het erfafstroomwater wat wordt afgevoerd/opgevangen, vormt geen risico voor de volksgezondheid.

6.6.5 Grondwateroverlast

Bij berging in de waterbuffer is geen sprake van invloed op het grondwater omdat er geen structurele peilverhoging ontstaat. De nieuwe verharding heeft geen consequenties voor een eventuele bodemdaling, omdat deze wordt gecompenseerd middels de bergingsvoorziening.

6.6.6 Oppervlaktewaterkwaliteit

Het hemelwater wat infiltreert/afstroomt, bevat geen verontreinigingen zoals meststoffen en dergelijke, en levert daardoor geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater.

Doordat het hemelwater geen schadelijke stoffen bevat heeft dit ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Het heeft de voorkeur van het Waterschap om geen gebruik te maken van uitlogende materialen als zink, koper, lood en zacht pvc. De initiatiefnemer is niet van plan om deze materialen te gebruiken voor de nieuwe bebouwing/verharding.

6.6.7 Verdroging

Een toename van verharding kan verdroging veroorzaken doordat de aanvulling van het grondwater vermindert. Voor deze locatie wordt dat voorkomen door de te realiseren retentievoorziening.

7. MILIEUASPECTEN

7.1 Bodem

Voor de aangevraagde situatie vindt er een uitbreiding plaats ten aanzien van bodembedreigende processen. Hierbij kunnen worden genoemd, de opslag van mest, en krachtvoer. In het kader van de Wet milieubeheer zijn en worden er in de voorschriften bodembeschermende maatregelen opgenomen. Voor wat betreft de opslag en vertappen van milieugevaarlijke stoffen, zoals dieselolie, afgewerkte olie en smeermiddelen, wordt er getoetst aan de NRB (Nederlandse Richtlijn Bodembescherming). De opslagvoorzieningen voor mest worden voorzien van vloeistofkerende vloeren.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan, een wijziging daarvan of een projectbesluit (oud) moet, ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening, worden onderzocht of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemming niet onmogelijk maakt of belemmert. Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening moet tenminste middels een historisch onderzoek (HO) worden onderzocht of eventuele bodemverontreiniging een belemmering vormt. In sommige gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een vermoeden van verontreiniging bestaat of het HO hiertoe aanleiding geeft dient een daadwerkelijk bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Een bodemonderzoek wordt tevens noodzakelijk geacht bij een eventueel aan te vragen bouwvergunning. Hiervan kan worden afwijken als het gewenste bouwwerk niet bestemd is als verblijfsgebied (> 2h/dag).

Het plangebied waarop de uitbreiding is voorzien is in gebruik als landbouwgrond. Buiten de gebruikelijke bodembewerkende activiteiten hebben er binnen het plangebied waarop de uitbreiding is voorzien geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Op grond hiervan is dan ook geen bodemverontreiniging te verwachten. De voorgenomen activiteiten omvatten het bouwen van rundveestal en kuilvoeropslagen. Er wordt verwacht dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten.

7.2 Geluid

7.2.1 Voorschriften Besluit landbouw milieubeheer

Onderhavige inrichting valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Het Besluit landbouw milieubeheer bevat algemene regels voor melkrundveehouderijen, akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met paddestoelen, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, spoelbassins en opslagen van vaste mest. Voor bedrijven waarop het Besluit landbouw van toepassing is, is geen aparte omgevingsvergunning meer nodig. In het Besluit landbouw milieubeheer zijn voorschriften opgenomen die aan een aantal geluidsgevoelige bestemmingen bescherming bieden tegen geluidhinder.

Het voorschrift stelt grenswaarden, afhankelijk van tijdstip en locatie. De waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau gelden ten aanzien van vast opgestelde installaties en toestellen. Dat wil dus zeggen zonder de mobiele geluidsbronnen, zoals tractoren. De etmaalwaarde is gesteld op 45 dB(A). Afhankelijk van de lokale omstandigheden heeft de gemeente enige ruimte om de geluidswaarden te variëren. De toegestane piekniveaus zijn gebaseerd op de grenzen die zijn opgenomen in andere besluiten en met de gangbare praktijk bij vergunningverlening (60-70 dB(A) afh. van periode). Piekniveaus gelden niet voor het laden en lossen en voor het in en uit de inrichting rijden van landbouwvoertuigen (tussen 06:00 en 19:00). Controle en berekening van de geluidsniveaus geschiedt overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999'.

Voor de gewenste uitbreiding zal een melding Besluit landbouw milieubeheer ingediend worden. Gezien de afstand van minimaal 50 meter tot de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning van derden (Lage Heide 6) wordt er geen overschrijding van de te hanteren geluidsniveaus verwacht.

7.2.2 Woon- en leefklimaat

Bestemmingen die als geluidsbron c.q. hinderbron kunnen functioneren, kunnen onderverdeeld worden in geluidsbronnen in het kader van de Wgh / Blm en geluidsbronnen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro wordt geen lijst van geluidsbronnen gegeven, het leidmotief is "een goede ruimtelijke ordening". Naast de geluidsbronnen uit de Wgh zullen onder de Wro meer bestemmingen in het voorkomende geval als geluidsbron beschouwd dienen te worden.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan dan kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemming(en) voldoende is en dat het bedrijf zich daar kan vestigen zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor. Er moet in de akoestische beschouwing worden uitgegaan van wat binnen de nieuwe bestemming redelijkerwijs akoestisch mogelijk is en niet van een eventuele vergunningsaanvraag.

De melkrundveehouderij valt onder de categorie 'Fokken en houden van rundvee' (SBI-code 0121). Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect 'geluid'. De richtafstanden kunnen met één afstandstap (van 30 naar 10 meter) worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavige situatie is er sprake geen van gemengd gebied. Vanaf de grens van het bouwblok, waar redelijkerwijs bedrijfsactiviteiten ontplooid kunnen worden, tot enig geluidsgevoelig object in de omgeving is er steeds minimaal 50 meter afstand. Er kan worden aangenomen dat het akoestisch klimaat bij de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen voldoende is en blijft.

7.3 Luchtkwaliteit

Het Besluit landbouw milieubeheer kent, m.u.v. voorschriften voor rookgassen, dampen en zandopslag geen voorschriften welke betrekking hebben op de luchtkwaliteit. In het kader van ruimtelijke inpassing bij bestemmingsplan procedures dient evenwel rekening gehouden te worden met (fijn)stof. De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. De brochure bevat lijsten met richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder stof. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten, kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming (bouwvlak) en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandeisen.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen in planologisch opzicht relevant zijn. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van luchtverontreiniging opgenomen.

De melkrundveehouderij valt onder de categorie 'Fokken en houden van rundvee' (SBI-code 0121). Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter voor het milieuaspect 'stof'. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Er is voor de categorie 'Fokken en houden van rundvee' geen 'L' ter aanduiding van mogelijke luchtverontreiniging opgenomen. Met betrekking tot luchtkwaliteit kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing.

7.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied. De gemeente Eersel heeft een geurverordening vastgesteld. Middels deze verordening geldt in de gemeente Eersel een vaste afstand van 50 meter tot burger woningen in de bebouwde kom, voor zover en maximaal 56 stuks dieren worden gehuisvest waarvoor een vaste afstand geldt.

Binnen de inrichting worden uitsluitend dieren gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissie factor is vastgesteld. Voor deze overige diercategorieën gelden vaste afstandseisen. Buiten de bebouwde kom dient minimaal 50 meter afstand te zijn tussen de gevel van een geurgevoelig object en het meest dichtbij gelegen emissiepunt. Hieraan wordt voldaan.

In geval van een melding Besluit landbouw milieubeheer zal worden getoetst aan de stankregelgeving en niet de Wgv. De stankwet schrijft een minimale afstand van 50 meter tot een object categorie III, IV, of V. Ook hier wordt aan voldaan in zowel de huidige als in de gewenste situatie.

7.5 Externe veiligheid

Door middel van een quickscan op basis van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen wordt inzicht gegeven in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transport routes in de omgeving van het plangebied.

Zoals blijkt uit risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de directe omgeving (< 700 m) van het plangebied geen risicovolle transportleidingen of routes gelegen. Op die afstanden vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering en behoeft ook het groepsrisico niet te worden bezien. De afstand tot risicovolle inrichtingen in de omgeving bedraagt eveneens meer dan 700 meter.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen waar de bedrijven zich aan moeten houden ter bescherming van het milieu. In dit besluit zijn tevens veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een opslagtank met propaan (10-25 meter) of een aardgastankstation (10-20 meter) of een gasdrukmeet- en regelstation (2-25 meter). Kwetsbare en beperkt objecten volgens het Activiteitenbesluit zijn dezelfde objecten als die genoemd zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het gaat dan om onder andere woningen, ziekenhuizen en bedrijven. Tussen een woning van een derde en een bedrijf dat meer dan 2.500 kg/ltr gevaarlijke stoffen opslaat moet een veiligheidsafstand van ten minste 20 meter worden aangehouden. Binnen de inrichting wordt niet meer dan 2.500 kg/ltr gevaarlijke stoffen opgeslagen.

8. INFRASTRUCTUUR

8.1 Verkeersstructuur

De planlocatie ontsluit op de Lage Heide. De Lage Heide is een goed begaanbare openbare weg. Via de Lage Heide kan aangesloten worden op de N397. Binnen de inrichting is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de te verwachten bezoekers.

De transportbewegingen omvatten de aan- en afvoer van goederen, producten, droogvoer, dieren, mest, landbouwmaterialen en bezoekersverkeer. Het aantal en de aard van de verkeersbewegingen zal door de realisatie van de nieuwe stal stijgen in kwantiteit en niet zo zeer in frequentie. Tijdens het realiseren van de uitbreiding zal er, vanwege aan- en afvoer bouwmaterialen, een tijdelijke toename van transportbewegingen plaatsvinden. De transportbewegingen vinden plaats over de Lage Heide richting de N397/A67.

8.2 Overige infrastructuur

Alle gangbare technische infrastructuur is aanwezig in de omgeving, inclusief riolering. Binnen de planlocatie bevinden zich geen zakelijke rechtstroken of veiligheidszones in verband met leidingentracés.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het bedrijf blijft gewaarborgd. De voorgenomen activiteit wordt in eigen beheer gerealiseerd.

9.2 Planschade

Het planschaderisico wat ontstaat door het plan zal voor de gemeente worden afgedekt door een planschadeovereenkomst.

9.3 Anterieure overeenkomst

Afspraken over het plan worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot het kostenverhaal (aanleg infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen) vastgelegd.

10. AFWEGING

In het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”. In het bestemmingsplan is in artikel 3.8.3 lid d) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat bouwblokken van grondgebonden bedrijven onder voorwaarden vergroot mogen worden tot 1,5 hectare. Het verzoek heeft betrekking op een vergroting van het bouwblok tot 1,5 hectare. Er kan gebruik gemaakt worden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1a Wro. Het is hierbij noodzakelijk dat inzichtelijk wordt gemaakt of een dergelijke aanpassing van het bouwblok planologisch aanvaardbaar is.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden door het Rijks-, Provinciaal-, Regionaal en gemeentelijke beleid. Voor verschillende planologisch relevante aspecten (geluid, archeologie, natuur etc.) is gekeken naar de planlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de nieuw te bouwen stal en overige voorzieningen en de daarvoor noodzakelijke bouwblockvergroting, geen onevenredige schade toebrengt aan de aanwezige functies en waarden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het vergroten van het bouwblok tot 1,5 hectare om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

B - REGELS

1.1 Inleiding

De aanleiding voor het wijzigingsplan is om vergroting van het agrarisch bouwblok mogelijk te maken. Voor het plan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel. De planlocatie is gelegen binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch - A'. Ter plaatse is een bouwvlak toegekend van ca. 0,88 ha. Ten einde uitbreiding van het agrarisch bedrijf mogelijk te maken is vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha noodzakelijk. De relevante voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zijn en blijven van toepassing.

1.2 Planvorm

Het wijzigingsplan 'Lage Heide 1' is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' artikel 3.8.3 lid d). Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Op het onderhavige wijzigingsplan 'Buitengebied', zijn de regels van de volgende plannen van toepassing:

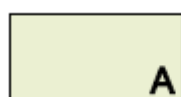
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel 29 september 2009 en het aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten d.d. 3 november 2009;

1.3 Bestemming

Op de percelen gelegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' van toepassing. Het bestemmingsvlak is 1,5 hectare groot.

C - VERBEELDING

Bijlage I KAART BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

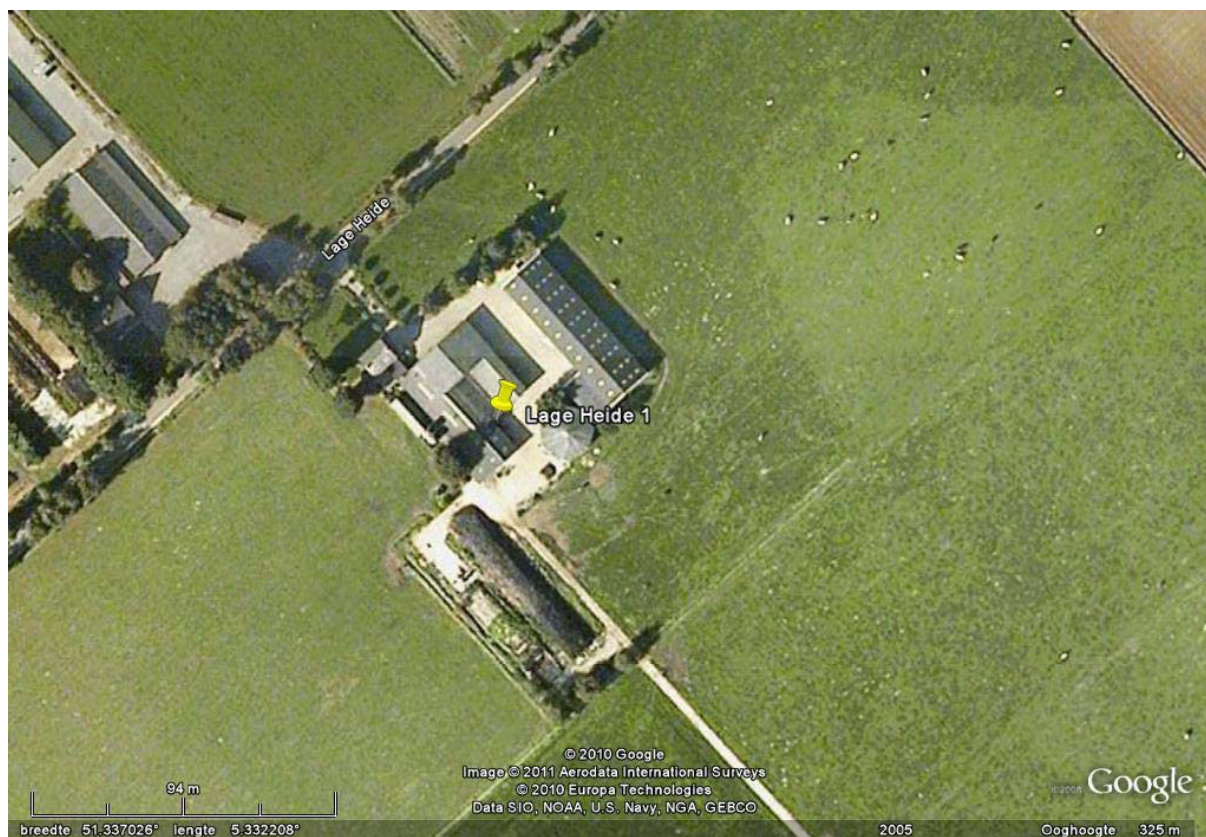


Agrarisch



bouwvlak

Bijlage II Luchtfoto situatie 2005



Bijlage III Regels bestemmingsplan 'Buitengebied'

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
 - b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. extensief recreatief medegebruik;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. erfbeplanting;
 - g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, en tussen de bestemming Wonen en de weg;
 - h. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.
2. Indien blijkt de aanduiding "relatie" sprake is van een koppeling van twee aanduidingen "bouwvlak" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

b Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" een paardenhouderij;
- ter plaatse van de aanduiding "gemengd" een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een grondgebonden agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderijtak.

c Staat van nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de in de tabel opgenomen vloeroppervlakte is toegestaan:

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Vloer-oppervlakte
(sa-1)	specifieke vorm van agrarisch - 1	zorgboerderij	Molenvelden 3	180 m ²
(sa-2)	specifieke vorm van agrarisch - 2	minicamping en groepsaccommodatie	Stokkelen 43	860 m ²
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	hovenier	Rootseweg 13	288 m ²

d Bed&breakfast

In een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen is een bed&breakfast toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m².
2. De bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.
3. Wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan.
4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
5. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
6. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

e Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

f Inpandige statische opslag

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

g Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 3.6.7.

h Mestverwerking en vergisting

Mestverwerking en vergisting wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, zij het dat deze voorziening uitsluitend kan worden toegestaan na ontheffing als bedoeld in 3.6.2.

i Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
- b. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" als daar buiten toegestaan.

j Landschapselementen

De bestemming is mede gericht op behoud van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden".

k Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

l Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "gemengd" in extensiveringsgebied, aangeduid met "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige", de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing t.b.v. de intensieve veehouderijtak, niet mag worden uitgebreid;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw",
- c. voor bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
 2. ter plaatse van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" is geen bedrijfswoning toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" in combinatie met "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

3.2.3 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	11 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	60°

Kassen ter plaatse van aanduiding "glastuinbouw"	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Teeltondersteunende voorzieningen	Min.	Max.
bouwhoogte	n.v.t.	2,5 m
oppervlakte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	5.000 m ²
goothoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte teeltondersteunende kassen	n.v.t.	7 m
afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	3,5 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
dakhelling	0°	60°

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	n.v.t.	15 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	0°	45°

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1,5 m vóór de voorgevelrooilijn, 2 m achter de voorgevel
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

3.2.4 *Herbouw*

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.5 *(Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak*

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding "bouwvlak" geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk);
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
- c. Paardenbakken buiten de aanduiding "bouwvlak", zijn niet toegestaan.
- d. Veldschuren en andere gebouwen zijn niet toegestaan. In afwijking hiervan zijn bestaande gebouwen toegestaan, alsmede gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen". Deze gebouwen mogen blijven bestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt. Deze gebouwen mogen niet worden herbouwd.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

3.4.1 *Ontheffing minicampings*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder c en 3.2.2 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of tot maximaal 100 m uit de aanduiding 'bouwvlak', gerekend vanaf de achtergrens van dit bouwvlak, of op een afstand van 100 m van het eigen bestemmingsvlak Wonen, Bedrijf of Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf en op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;

- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 30 m² bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;
- d. trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' danwel de bestemming Wonen; indien dit redelijkerwijs niet mogelijk blijkt zijn trekkershutten toegestaan op een afstand van maximaal 15 m van de aanduiding 'bouwvlak' danwel het eigen bestemmingsvlak Wonen;
- e. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij maximaal 15 kampeerplaatsen, en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- m. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- n. de ontheffing vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4.2 Ontheffing uitbreiding bebouwing intensieve veehouderijtak gemengd bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder a teneinde uitbreiding van bedrijfsbebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderijtak bij een als "gemengd" aangeduid agrarisch bedrijf in het extensiveringsgebied, aangeduid met "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige", toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige", kan een uitbreiding van de intensieve veehouderijtak uitsluitend worden toegestaan, indien en voor zover de uitbreiding noodzakelijk is vanwege eisen voor dierenwelzijn;
- b. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.3 Ontheffing minimum afstand van bebouwing tot de weg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dichter bij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan heeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- e. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- f. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.4 Ontheffing hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4.5 Ontheffing paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 onder c teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of hobbymatig gebruik binnen de bestemming Wonen paardenbakken toe te staan buiten de aanduiding "bouwvlak", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" of binnen het bestemmingsvlak Wonen;
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan de aanduiding "bouwvlak" of het bestemmingsvlak Wonen gesitueerd;
- c. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd dat deze landschappelijk wordt ingepast;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m², tezamen met de oppervlakte die binnen de aanduiding "bouwvlak" danwel de bestemming Wonen wordt gesitueerd;
- f. er is maximaal één paardenbak per bouwvlak danwel bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij het eigen bouwvlak respectievelijk de eigen woning;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

3.4.6 *Ontheffing m.b.t. herbouw*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.7 *Ontheffing bouwhoogte i.v.m. technische maatregelen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.3 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan voor het treffen van milieutechnische voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m boven de (feitelijke) hoogte van het betreffende gebouw;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Gebruik overeenkomstig de bestemming*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik in overeenstemming met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- b. mestbewerking van op het eigen bedrijf geproduceerde mest.

3.5.2 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder e;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte;

- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is, en op tijdelijke arbeidsplaatsen ;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Ontheffing agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder b jo. 3.2.2 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de ontheffing vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m^2 ;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m^2 bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.2 Ontheffing biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder h teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak"; de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m^2 ;
- b. bewerking van mest van derden en verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. verwerking van mest en/of andere genoemde producten van derden is toegestaan;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.6.3 Ontheffing pensionstalling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder b jo. 3.2.2, teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling van paarden toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.4 Ontheffing zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder b jo. 3.2.2, teneinde – bedrijfsmatige – nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. indien er nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie, dan kan advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de activiteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- d. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- e. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m² bedragen;
- f. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.5 Ontheffing recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder b jo. 3.2.2, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de activiteit vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- c. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast e.d.; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'; de nevenactiviteit is daarnaast toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande bijgebouwen;
- f. bed & breakfast is toegestaan met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- g. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande dat er maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²; de oppervlakte die nodig is voor het plaatsen van kampeermiddelen wordt hierbij niet meegerekend;
- h. indien er nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de nevenfunctie, dan kan advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- i. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- p. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- q. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. vooraf kan door de gemeente advies worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme.

3.6.6 Ontheffing inpandige statische opslag als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder f teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de ontheffing vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- c. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- d. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 750 m²;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de milieubelasting mag niet toenemen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.7 Ontheffing evenement

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1.2 onder g teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden;
- e. langdurige evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair".

3.6.8 Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.2 onder i ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;

- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.6.9 Ontheffing opslag gevaarlijke stoffen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.2 onder j ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10⁻⁶ risicocontour de aanduiding "bouwvlak", danwel, indien geen aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, de bestemmingsgrens, overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.6.10 Ontheffing mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.2 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiertoe wordt een verklaring van een arts of specialist overlegd;
- b. de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan voor mantelzorg die wordt verleend aan een familielid in de 1^e of 2^e graad;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 15 m;
- e. er vindt geen belemmering plaats voor de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening.

3.7 Aanlegvergunning

3.7.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 3.7.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen ter plaatse van de aanduiding " landschapswaarden "	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van het landschapselement.
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van oppervlakte verhardingen ter plaatse van de aanduiding " landschapswaarden "	1. de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn; 2. de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;
het vellen of rooien van houtgewas ter plaatse van de aanduiding " landschapswaarden "	1. het verwijderen moet noodzakelijk zijn; 2. het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van het landschapselement.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar/ hervestiging van intensieve veehouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "intensieve veehouderij" respectievelijk de aanduiding "gemengd" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. omschakeling is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de "reconstructiewetzone - verweingsgebied" of "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- c. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verweingsgebied" dient aangetoond te worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij;
- d. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

3.8.2 *Wijziging t.b.v. omschakeling naar paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het aanduiden van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" met de aanduiding "paardenhouderij" mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. omschakeling naar een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair" is niet toegestaan;
- c. de omvang van de aanduiding "bouwvlak" mag niet meer bedragen dan 1,5 ha en, indien dit noodzakelijk blijkt voor de bedrijfsvoering, worden vergroot naar maximaal deze maat;
- d. paardenbakken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

3.8.3 *Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. vergroting van de aanduiding "bouwvlak" ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair" is uitsluitend toegestaan, voor zover dit de geschiktheid voor ontwikkeling of vestiging van intensieve veehouderijbedrijven binnen dit gebied niet frustreert;
- c. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de op te nemen aanduiding "bouwvlak";
- d. -voor grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief paardenhouderijen) en gemengde bedrijven, niet zijnde de intensieve veehouderijtak, is vergroting tot een omvang van 1,5 ha toegestaan;
- een verdere vergroting naar maximaal 2,5 ha kan voor deze bedrijven worden toegestaan. Hiertoe kan over punt c advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen worden ingewonnen;
- e. voor intensieve veehouderij en de intensieve veehouderijtak binnen de gemengde bedrijven, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair" is een uitbreiding toegestaan naar maximaal 1,5 ha in totaal;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" is een uitbreiding toegestaan naar maximaal 1,5 ha in totaal, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);
 - 3. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige" is een uitbreiding uitsluitend toegestaan ten behoeve van het dierenwelzijn; vormverandering is ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied natuur" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overige" niet toegestaan;

- f. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van 4 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd, uitsluitend wanneer er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding "bouwvlak" wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

3.8.4 Wijziging t.b.v. vergroting/ vormverandering intensieve veehouderij groter dan 1,5 ha

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding "bouwvlak" ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf, naar een grotere omvang dan opgenomen in 3.8.3, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanduiding 'bouwvlak', gelegen ter plaatse van de aanduiding of nabij de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" mogen uitsluitend worden uitgebreid, mits het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair" is een uitbreiding toegestaan naar maximaal 3 ha in totaal;
- d. ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" is een uitbreiding toegestaan naar maximaal 2,5 ha in totaal, mits sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij (conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij);
- e. er kan advies worden ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- f. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- g. het mag geen significant nadelige effecten hebben op de belangen die, getuige de instandhoudingsdoelstellingen, door aanwijzing als Natura-2000-gebied worden beschermd;
- h. het mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu voor wat betreft het aspect geur, daarbij begrepen de achtergrondbelasting;
- i. het moet zijn in overeenstemming met de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit;
- j. het moet zijn in overeenstemming met de wettelijke eisen ten aanzien van flora- en fauna;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;

AANWIJZING GEDEPUTEERDE STATEN

- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; bij vergroting van de aanduiding "bouwvlak" wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen of verschoven.

3.8.5 Wijziging t.b.v. bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde een (extra) bedrijfswoning toe te staan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. ter beoordeling van het bovenstaande kan advies worden gevraagd aan de Stichting Advies-commissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB);
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.8.6 Wijziging naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- c. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 - 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; of
 - 2. (voormalige) (woon)boerderijen;
- h. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;

- i. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- l. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- r. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.7 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 7 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij dit voor het functioneren van het bedrijf noodzakelijk is;
- i. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;

- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- p. de regels van Artikel 7 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.8 *Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 20 Wonen met de aanduiding "inpandige opslag", teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied secundair";
- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.8.6 a t/m c;
- e. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- h. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- i. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.
- n. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- o. detailhandel is niet toegestaan;

- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat de aanduiding "in pandige opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

3.8.9 *Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan, in de bestemming Recreatie voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, danwel Sport ten behoeve van een manege, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de bestemmingswijziging vindt niet plaats, ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- d. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- e. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie";
- f. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten. Wijziging naar een losstaande recreatiewoning is uitsluitend toegestaan, ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- g. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- h. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- i. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
- j. per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
- k. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- l. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- m. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats. In afwijking van het voorgaande is een bebouwde oppervlakte van maximaal 500 m² aan nieuwe gebouwen toegestaan, mits daarbij alle aanwezige gebouwen worden gesloopt;
- n. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- o. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- r. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

- s. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- t. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- u. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de commissie Recreatie en Toerisme;
- v. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- w. de regels van Artikel 15 Recreatie danwel de bestemming Artikel 17 Sport ten behoeve van een manege, worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.10 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 6 Bedrijf, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, voor zover niet begrepen onder 3.8.7. en 3.8.8., mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken" of de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
- b. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. de bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - bebouwingsconcentratie", met dien verstande dat de bestemmingswijziging niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- g. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- h. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- i. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met een maximum van 400 m²; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- j. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
- o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van Artikel 6 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.8.11 Wijziging naar Bos en/of Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen gronden wijzigen in de bestemming Artikel 9 Bos en/of Artikel 14 Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
- h. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

3.8.12 Wijziging naar Natuur

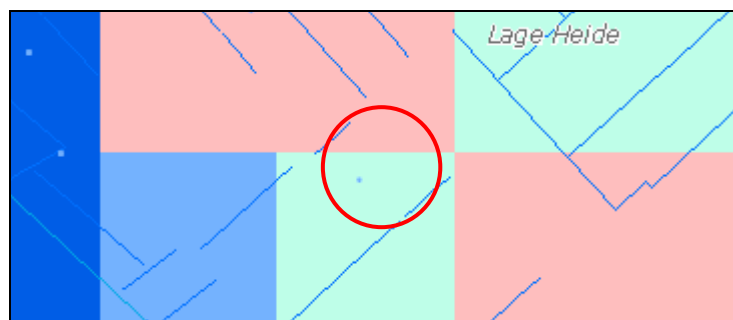
Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 14 Natuur ter plaatse van één van de volgende aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone" en binnen een zone van 2,5 ha per strekkende km ter weerszijden van deze aanduiding ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone;
- binnen een zone tot 100 m vanaf de aanduiding "specifieke vorm van water - water met ecologische waarden" opgenomen binnen de bestemming Water, ten behoeve van herstelmaatregelen aan de beek ten aanzien van waterkwaliteit, waterkwantiteit en/of ecologische waarden;

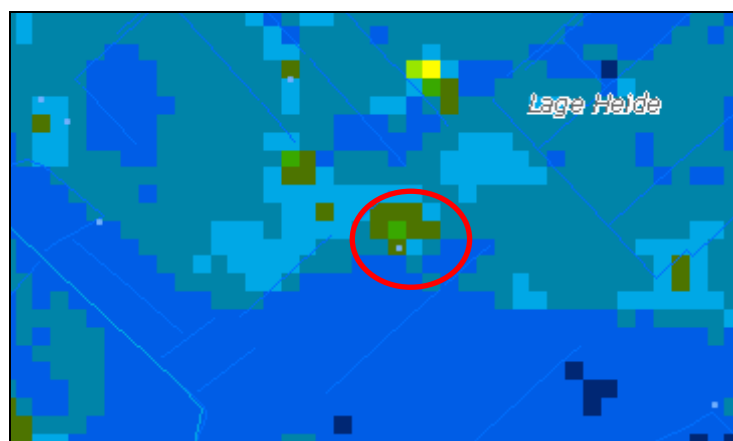
mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
- g. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in het wijzigingsplan.

Bijlage IV KAARTEN WATERATLAS



- ☒ Huidige kwel en infiltratie
- Sterke kwel
 - Meestal kwel, soms
 - Meestal kwel
 - Soms kwel
 - Infiltratie



- ☒ GHG (cm -mv)
- 0 - 20
 - 20 - 40
 - 40 - 60
 - 60 - 80
 - 80 - 100
 - 100 - 120
 - 120 - 140
 - 140 - 160
 - 160 - 180
 - 180 - 200
 - 200 - 250
 - >250

Bijlage V Kaarten Verordening Ruimte / Wav

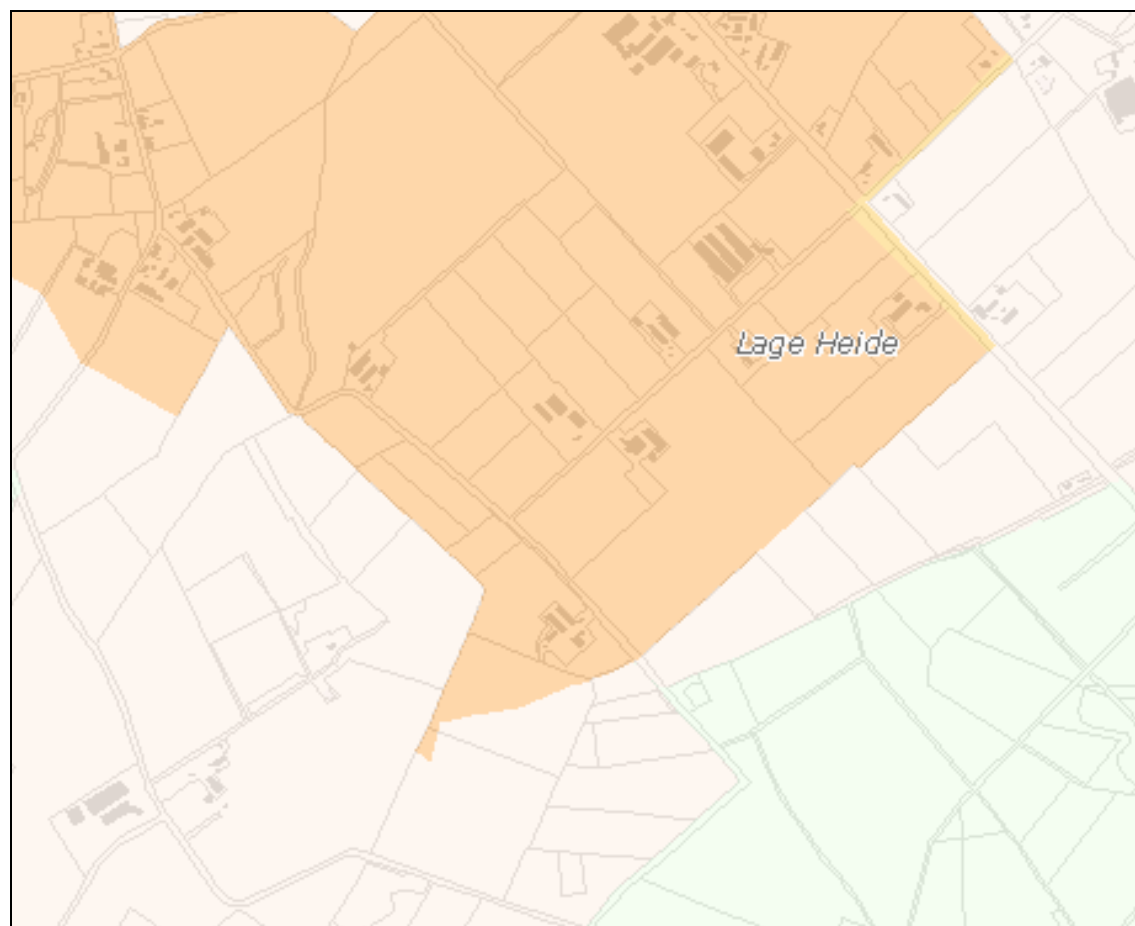


3: Ecologische hoofdstructuur

 Zoekgebied voor ecologische verbindingszone

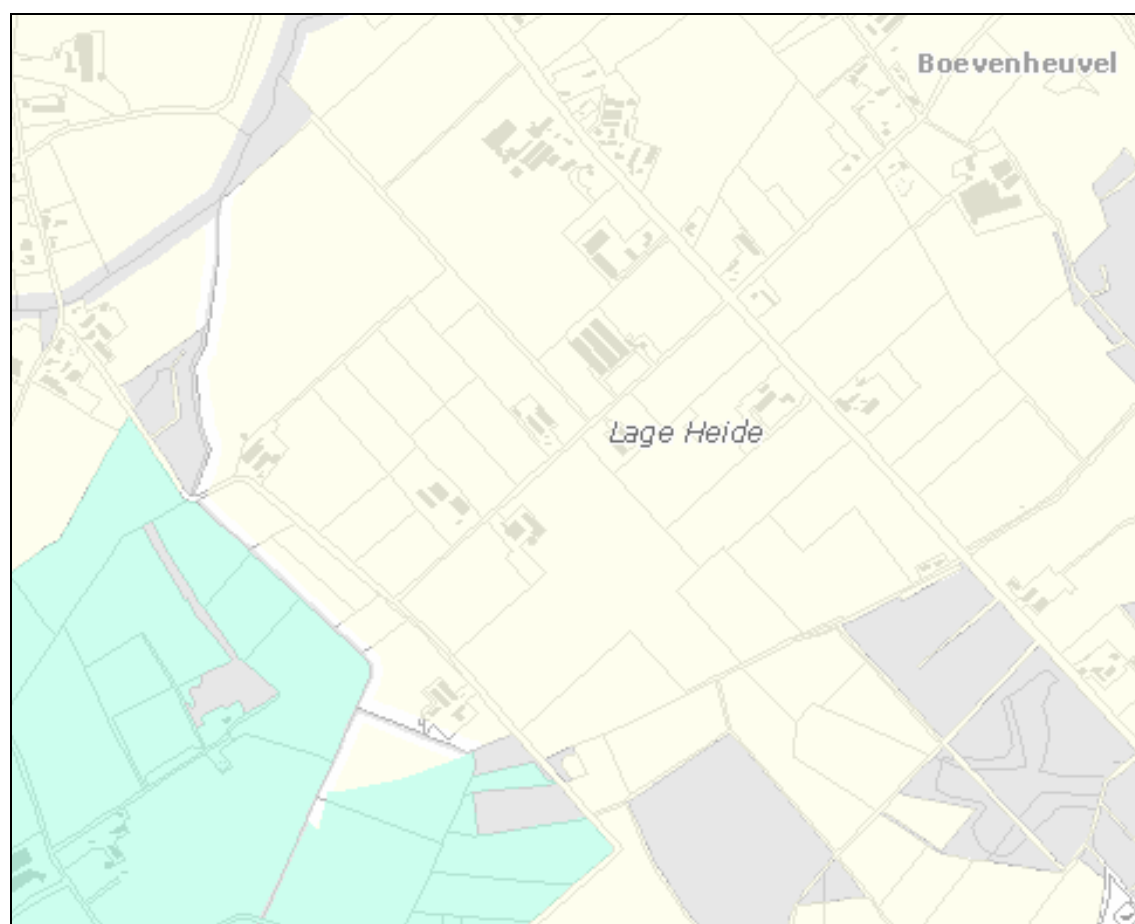
 Ecologische hoofdstructuur

 Attentiegebied ehs



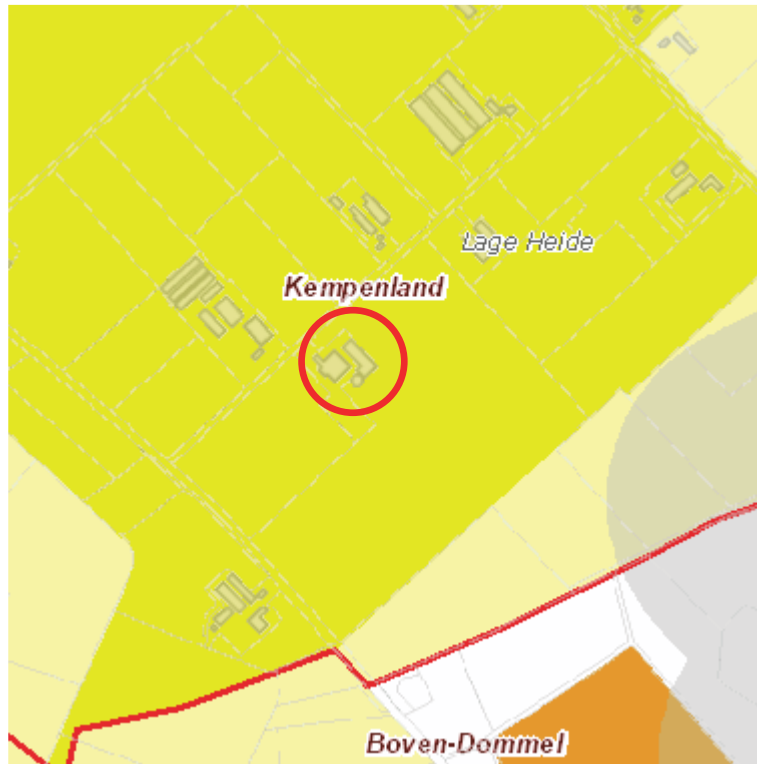
5: Ontwikkeling intensieve veehouderij

-  Extensiveringsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
-  Secundair landbouwontwikkelingsgebied
-  Verwevingsgebied
-  Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant
-  Verwevingsgebied in West-Brabant



9: Agrarisch gebied

-  Agrarisch gebied
-  Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor windturbines

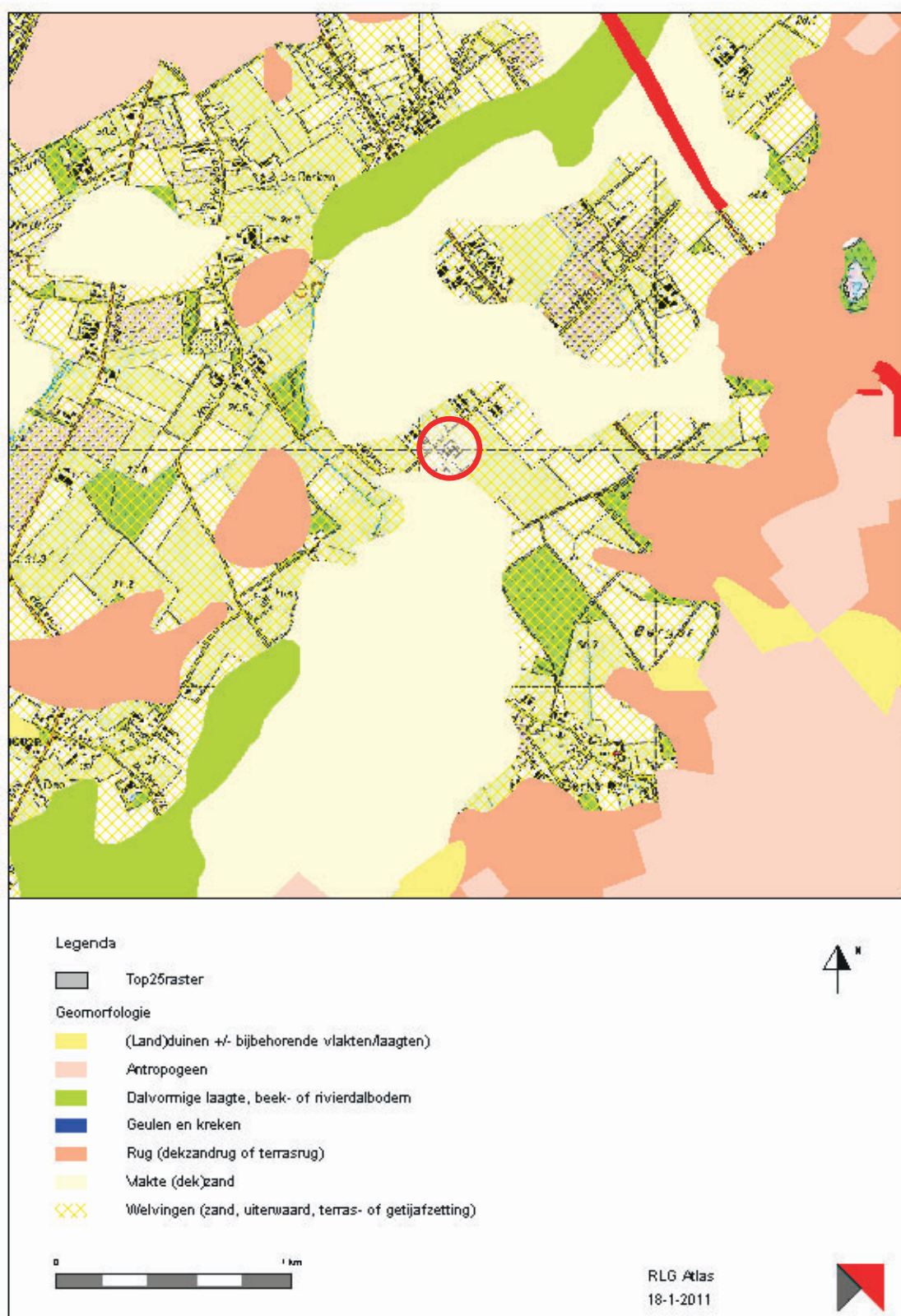


Besluit Atlas Wet ammoniak en veehouderij

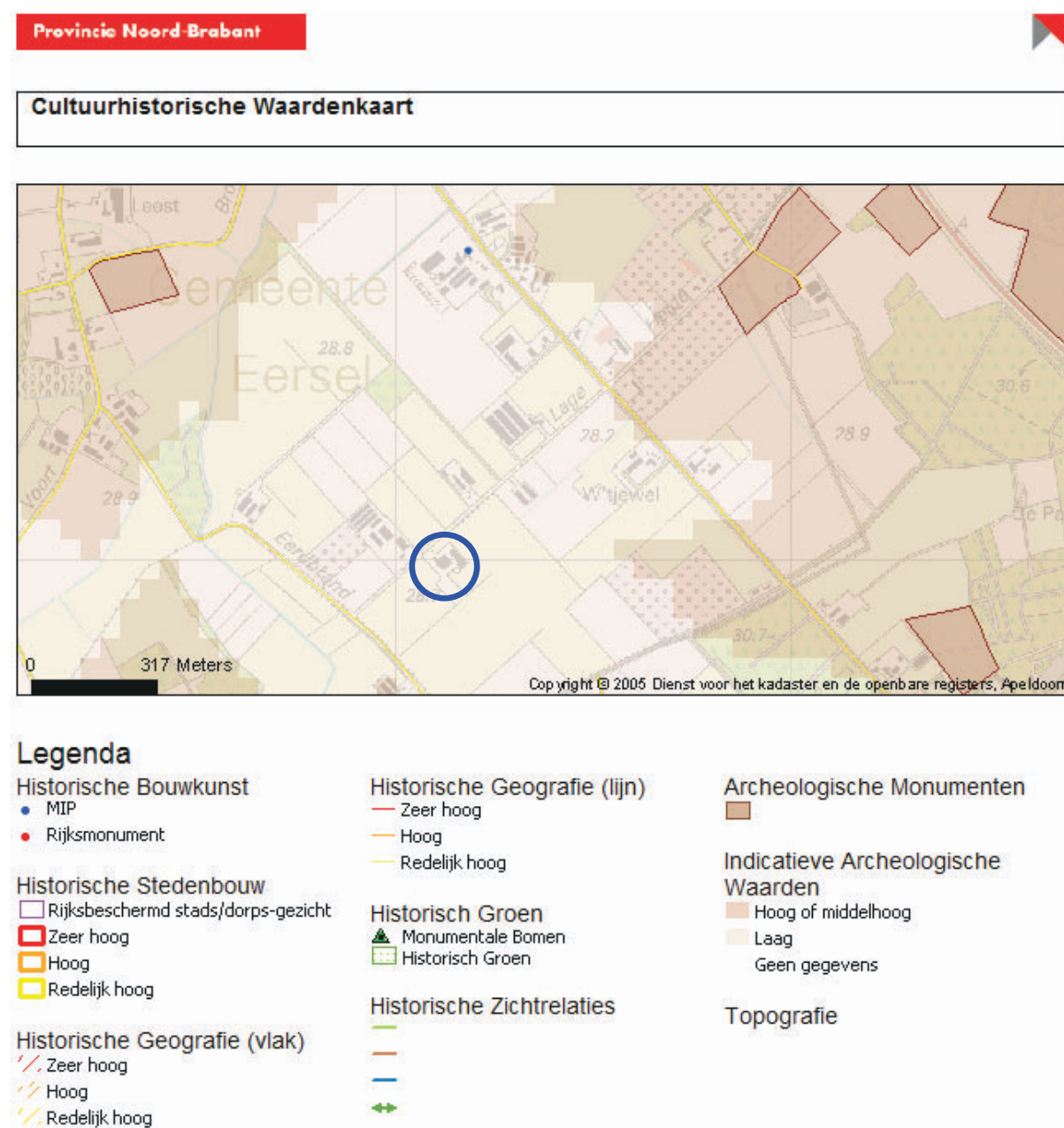
Legenda behorend bij kaartbladen 1 t/m 103

- Zeer kwetsbare gebieden
- Aanvullende informatie
- 250 m zone Wav-gebieden
- Vervallen Wav-gebieden
- A-gebieden (1)
- B-gebieden (1)
- Landbouwontwikkelingsgebieden (2)
- Verwevingsgebieden (2)
- Gebieden buiten extensiverings- en stedelijk gebied in gebiedsplannen (2)
- Provinciegrens
- Reconstructiegebied

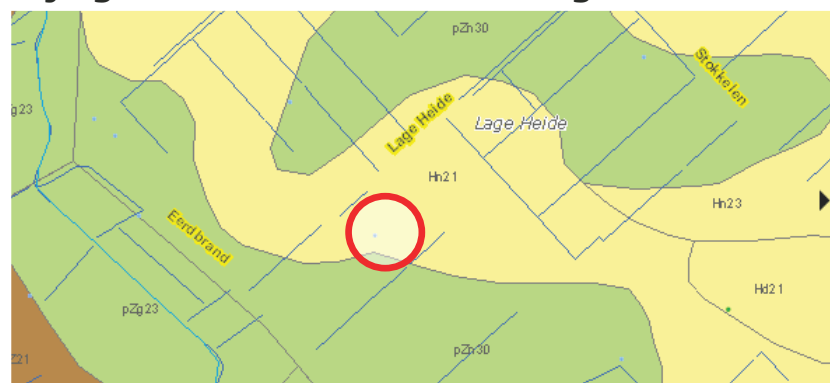
[1] Bron: Kwetsbare gebieden Wet ammoniak en veehouderij, Reconstructie- en Gebiedsplannen, 2005
[2] Bron: Integrale Zonering, Reconstructie- en Gebiedsplannen, 2005
Topografische ondergrond: Copyright 2006 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn



Bijlage VI Cultuurhistorie en archologie



Bijlage VII HNO-berekening

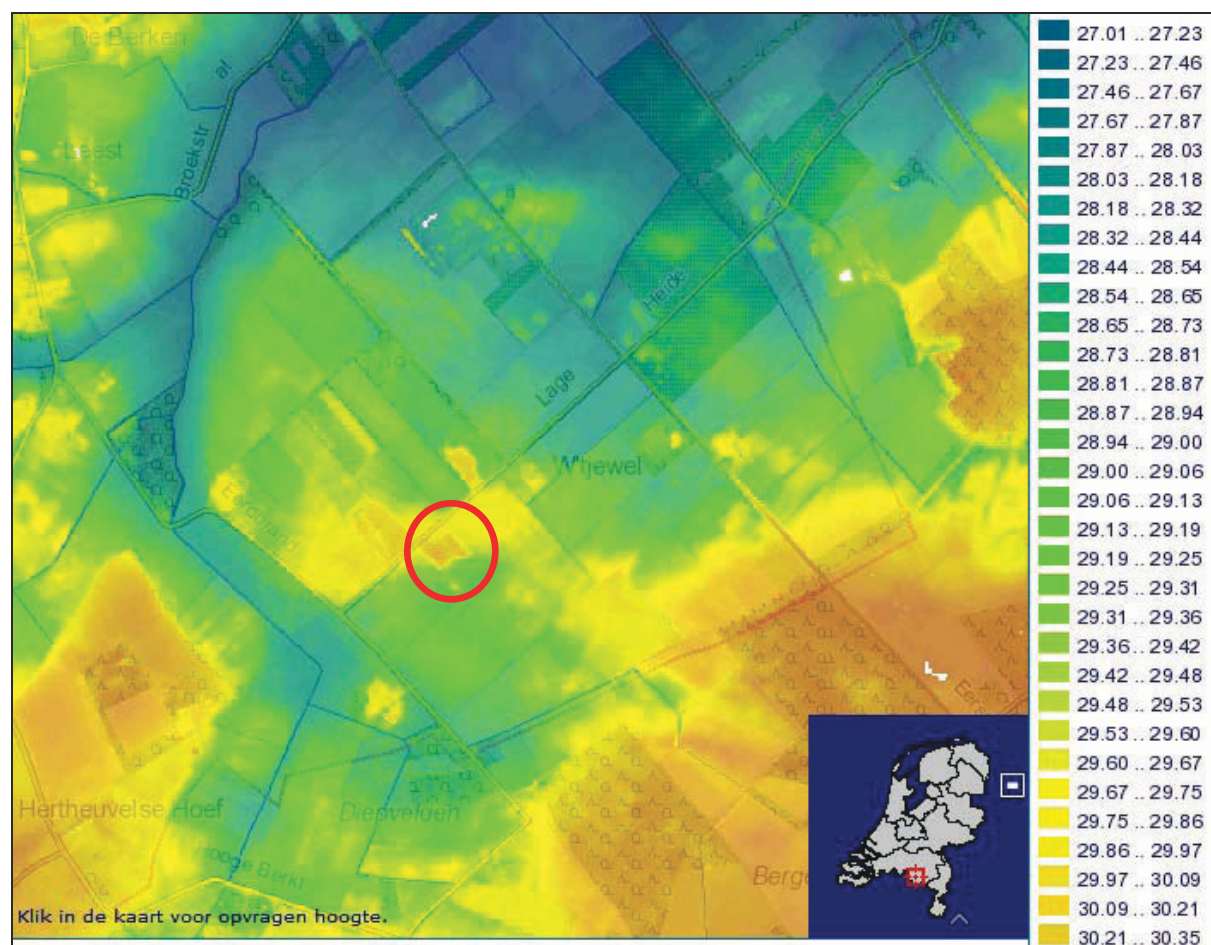


Uitleg codes

☒ Bodemkundige hoofdeenheid

- Zeekleigronden; voedselrijk en vocht
- Rivierkleigronden; voedselrijk en vo
- Beekdallandschap; matig voedselrij
- Eerdgronden; voedselrijk en vochtig
- Leemgronden; matig voedselrijk en
- Zandgronden; voedselarm en vocht
- Hoogveengronden; zeer voedselarr
- Laagveengronden; matig voedselar
- Rivieren overig oppervlaktewater
- Bebouwing
- Dijken

Maaiveldhoogte



Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Lage Heide 1
Contactpersoon initiatiefnemer: Exlan
Datum: 12-12-2011



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	15000	m²
Bestaand verhard oppervlak	6225	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	8925	m²
Netto te compenseren oppervlak	2700	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	2700	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-0.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	125.0	m
Talud voorziening (1:x)	3.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.3	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	6	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	129	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	171	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	96	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	6	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	16	m³
T=100 jaar	25	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	722	m²
Berging bij T=10 jaar	129	m³
Berging bij T=100 jaar	171	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.7	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

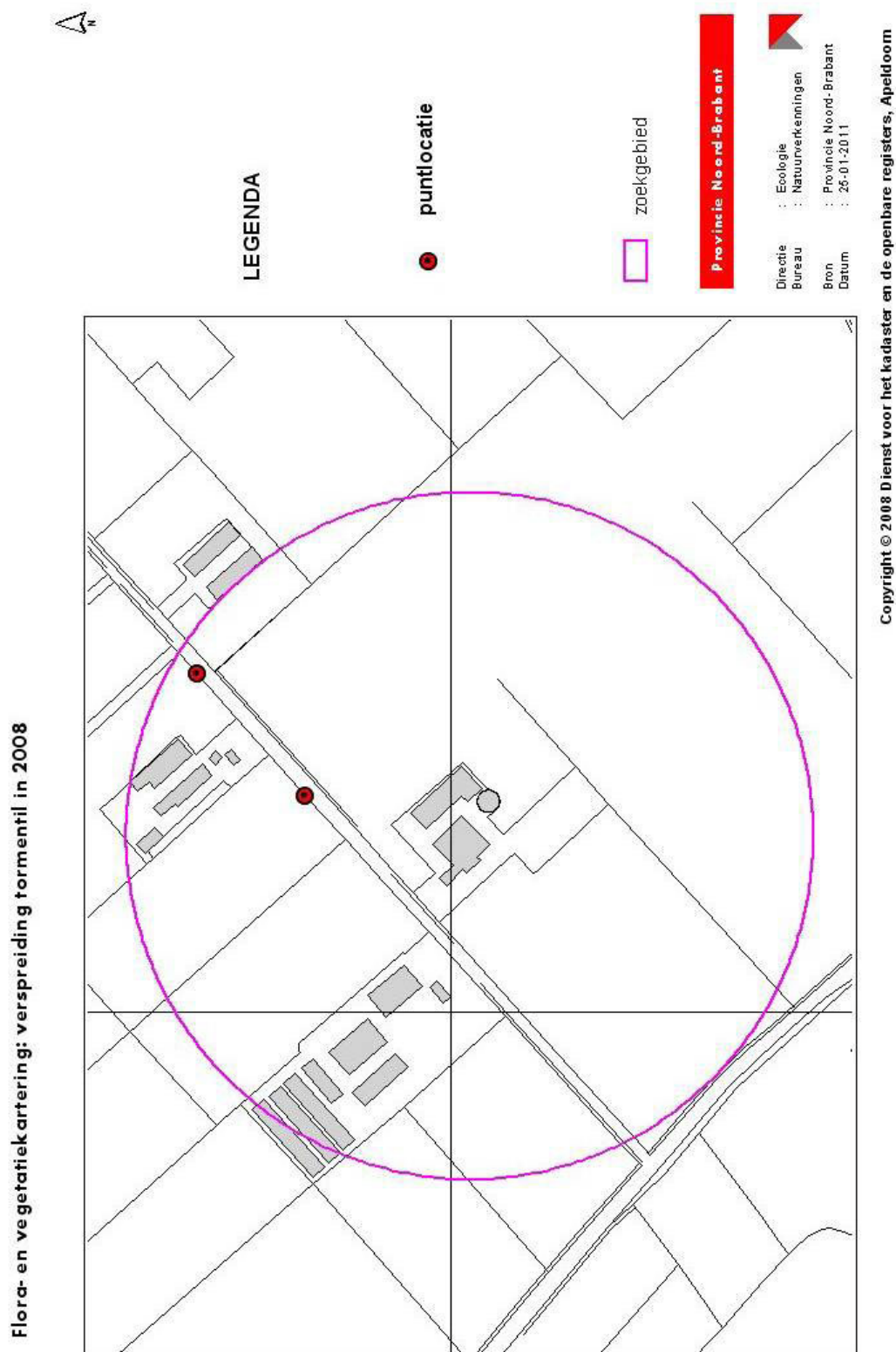
Contactpersoon

M. de Wit, De Dommel
Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

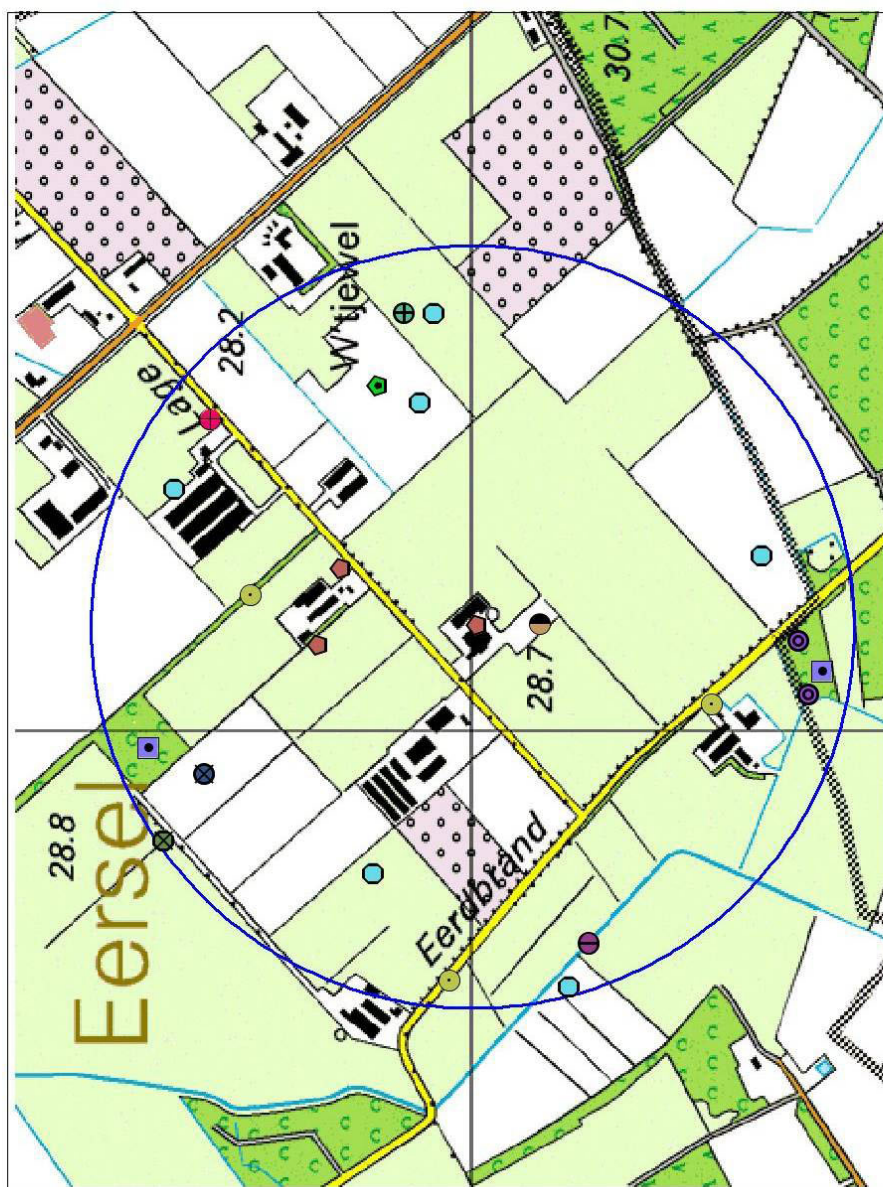
Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA Ds-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Bijlage IIX

Natuurgegevens



Broedvogels Lage heide 1



Provincie Noord-Brabant

Directie : Ecologie
Bureau : Natuurverkenningen

Bron : Provincie Noord-Brabant
Datum : 25 januari 2011

Topografie (C) 2008 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn



Bijlage IX Risicokaart



☒ Inrichtingen

- ☒ [LPG](#)
- ☒ [Opslag](#)
- ☒ [Ammoniak](#)
- ☒ [Emplacement](#)
- ☒ [Vervoer](#)
- ☒ [Vuurwerk](#)
- ☒ [Nucleair](#)
- ☒ [Ontploffbare stoffen](#)
- ☒ [Defensie](#)
- ☒ [Overig](#)
- ☒ [BRZO](#)
- ☒ [Terreingrens](#)

☒ Transport

- ☒ [Weg](#)
- ☒ [Spoorweg](#)
- ☒ [Waterweg](#)
- ☒ [Buisleiding](#)

☒ Kwetsbare objecten

- ☒ [Woonverblijf](#)
- ☒ [Hotel/ pension](#)
- ☒ [Onderwijsinstelling](#)
- ☒ [Ziekenhuis](#)
- ☒ [Tehuis](#)
- ☒ [Publieksgebouw](#)
- ☒ [Kantoor/ bedrijf](#)
- ☒ [Ander object](#)