

kaderstellende nota

Bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

gemeente Oirschot

25 september 2007

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	PLANGEBIED	3
1.3	DOEL VAN DE NOTA	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	BELEIDSKADER	6
2.1	INLEIDING	6
2.2	RIJKSBELEID	6
2.3	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	7
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	12
3	THEMA'S	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	AGRARISCHE BEDRIJVEN	16
3.3	RUIMTE VOOR RUIMTE	24
3.4	NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN	26
3.5	RECREATIE EN TOERISME	27
3.6	WONEN	32
3.7	AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN	33
3.8	WONINGSPLITSING EN INWONING	34
3.9	MANTELZORG	35
3.10	HUISVESTING SEIZOENSARBEIDERS	36
3.11	CULTUURHISTORIE	37
3.12	OVERIGE THEMA'S	38

BIJLAGE 1: INDICATIEVE LIJST VAN NEVEN- EN HERGEBRUIKSACTIVITEITEN

BIJLAGE 2: RAADSVOORSTEL EN -BESLUIT

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

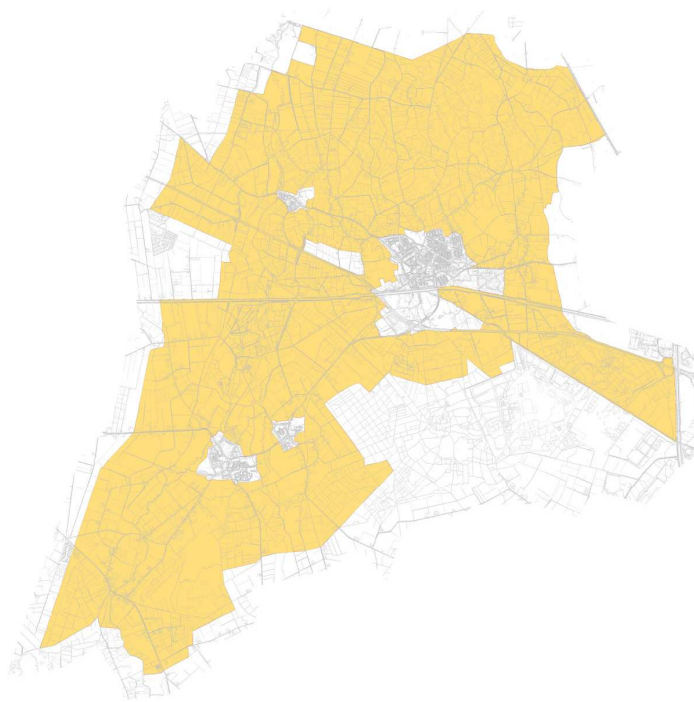
De belangrijkste reden voor het nieuwe bestemmingsplan is het Reconstructieplan Beerze Reusel. In 1997 is de varkenspest uitgebroken. Dit heeft geleid tot de Reconstructiewet. Op basis van de Reconstructiewet heeft de provincie Noord-Brabant, in samenwerking met alle betrokken partijen, het Reconstructieplan Beerze Reusel vastgesteld. Op 5 juli 2005 is het Reconstructieplan Beerze Reusel ministerieel goedgekeurd. Op grond van het Reconstructieplan is de gemeenteraad verplicht om vóór juli 2009 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vast te stellen, waarin in ieder geval die elementen zijn opgenomen waarop de planologische doorwerking betrekking heeft. Deze verplichting is ook opgenomen in de bestuursovereenkomst die onze gemeente op 5 juli 2005 met de provincie heeft gesloten.

Een andere reden voor dit bestemmingsplan is dat momenteel verschillende bestemmingsplannen gelden voor het buitengebied van de gemeente Oirschot. Voor het grootste deel van het buitengebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld in 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd in 2001. Gelet op de gedeeltelijke goedkeuring is vervolgens het bestemmingsplan 'Buitengebied, Correctieve herziening 2003' vastgesteld. Ook dit bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd. Bovendien was hierin nog niet geheel rekening gehouden met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en van Gedeputeerde Staten. Verder geldt nog een aantal andere bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Al deze ontwikkelingen betekenen dat de actualiteit van de geldende bestemmingsplannen niet langer toereikend is. Met het maken van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied kan de gemeente tevens haar eigen beleidsvisies vertalen. Voorliggende nota is een instrument voor het opstellen van gemeentelijk beleid en vormt zodoende een eerste stap naar een nieuw bestemmingsplan Buitengebied.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat het hele gemeentelijke buitengebied, behalve het recreatiepark Stille Wille, De Generaal-Majoor De Ruyter van Steveninckkazerne met het bijbehorende militair oefenterrein in de Oirschotse heide, het toekomstige bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord en het mogelijke doorgroeigebied glastuinbouw. De kernen Oirschot, Spoordonk, Middelbeers en Oostelbeers zijn geen onderdeel van het plangebied. Ook voor de kernen worden momenteel bestemmingsplannen opgesteld.



Indicatie plangebied

1.3 DOEL VAN DE NOTA

In deze beleidsnota wordt inzicht gegeven in de belangrijkste thema's voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. De eerder opgestelde discussienota vormde het 'werkdokument' dat als instrument diende om met de gemeenteraad van gedachten te wisselen over de uitgangspunten voor het beleid dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het doel van deze nota was om in een vroeg stadium een discussie op gang te brengen over het te voeren beleid voor het buitengebied.

Op 4 september heeft de gemeenteraad in een opiniërende raadsvergadering gediscussieerd over de kaderstellende discussienota. De kaderstellende discussienota is vervolgens op 25 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en vastgelegd in deze kaderstellende nota. Deze nota is het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Oirschot.

In drie brainstormsessies met belanghebbenden in het buitengebied (agrariërs, ondernemers, bewoners en grondeigenaren) is gediscussieerd over de te varen koers van de gemeente op een aantal punten. De uitkomst van deze brainstormsessies vormde een belangrijke inbreng in de discussienota. De gemeenteraad bepaalde vervolgens het te voeren beleid per discussiethema, waarmee de kaders voor het feitelijke bestemmingsplan worden gelegd.

In het op te stellen bestemmingsplan wordt het beleid voorafgegaan door een analyse van het plangebied met een beschrijving van de daarin aanwezige waarden en kwaliteiten. Deze (uitvoerige) beschrijving is nog niet in deze nota opgenomen. Wel is een overzicht gegeven van het geldende beleid van Rijk, Provincie, Regio en de gemeente. Dit

overkoepelende beleid vormt al een kader waarbinnen de gemeente haar ruimtelijk beleid kan en moet bepalen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt, alvorens op de discussiepunten per thema in te gaan, het beleidskader uiteengezet. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat per thema is uitgewerkt, waarna vervolgens inzichtelijk is gemaakt welk besluit de gemeenteraad heeft genomen. Deze besluiten zijn de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. De kaderstellende nota beperkt zich tot thema's waarover een beleidskeuze gemaakt kan en moet worden.

2 BELEIDSKADER

2.1 INLEIDING

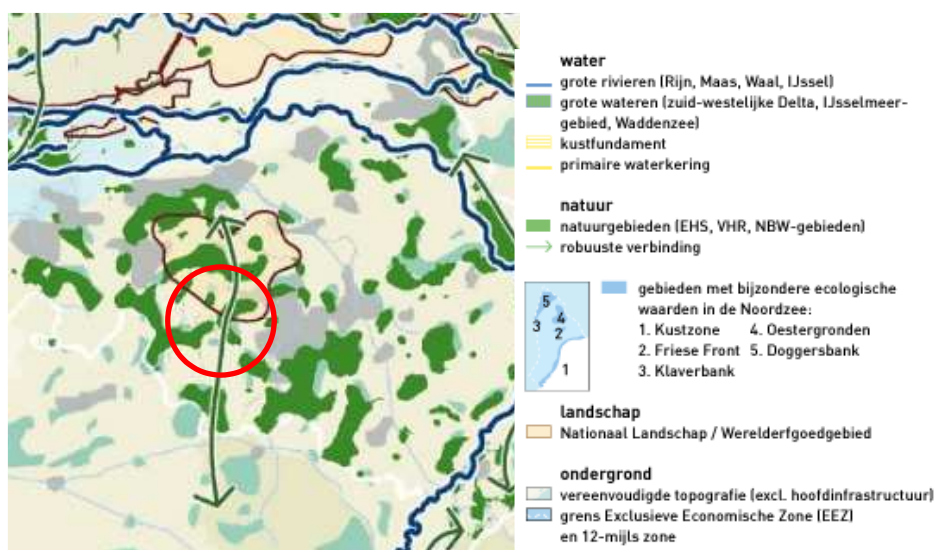
In dit hoofdstuk wordt het beleid op hoofdlijnen voor het buitengebied geschetst, op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid fungeert als kader voor het opstellen van uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 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 de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota.

In de nota ruimte formuleert het rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur, verstedelijking en een 'groen' deel: water, natuur en landschap (zie kaartfragment).



kaartfragment Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur, landschap

Voor het rode deel van de ruimtelijke hoofdstructuur valt de gemeente Oirschot binnen het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. Karakteristiek voor Brabantstad is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud, wat onderdeel is van het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Dit nationale landschap ligt voor een deel binnen het grondgebied van de gemeente Oirschot. Tevens liggen delen van de ecologische hoofdstructuur binnen de gemeente Oirschot, wat ook tot het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur behoort.

De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

2.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.3.1 Streekplan Brabant in Balans 2002; herziening 2004

Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Dit gaat gepaard met grote aanspraken op de onbebouwde ruimte. Deze toenemende druk bedreigt de kernkwaliteiten van Noord-Brabant, waardoor het beeld ontstaat dat de provincie langzaam lijkt dicht te groeien met gebouwen en wegen. De leefbaarheid in kleine kernen wordt steeds meer als een probleem ervaren, maar aan de andere kant moet er wel voldoende ruimte blijven voor nieuwe ontwikkelingen. De visie van de provincie is dat “in 2020 Noord-Brabant een aantrekkelijk leefgebied is tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en voor bodem, water, natuur en landschap”. Dit houdt in dat bij economische groei meer aandacht geschonken moet worden aan ecologische en sociaal-culturele aspecten. De provincie houdt hierbij vijf leidende principes aan:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.



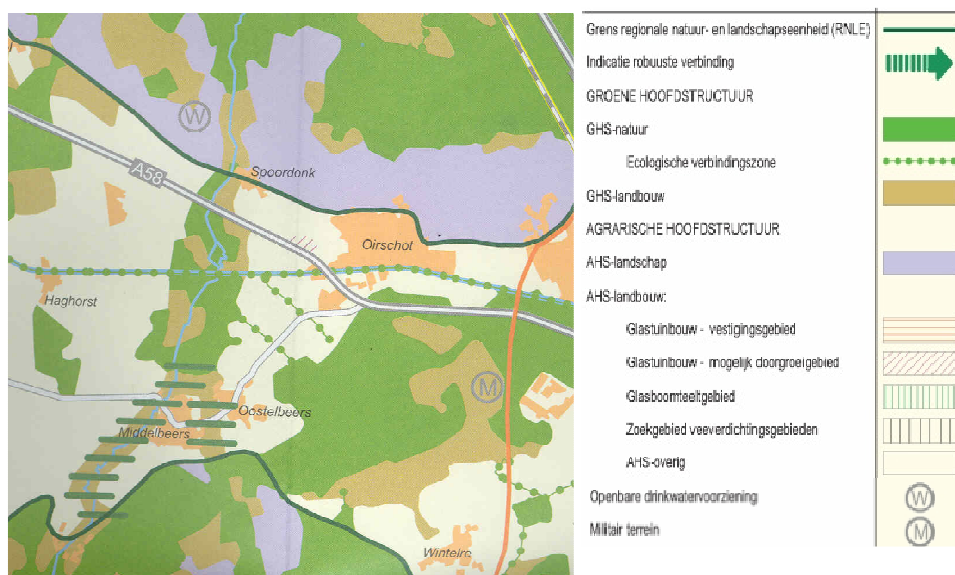
kaartfragment 'Elementen van de onderste laag'

In het Streekplan is het landelijke gebied van Noord-Brabant in verschillende zones onderverdeeld. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere (potentiële) natuurwaarden. De bescherming van (potentiële) natuur- en landschappelijke waarden staat hier voorop. De ecologische hoofdstructuur (EHS) valt geheel binnen de begrenzing van de GHS. De agrarische hoofdstructuur (AHS) omvat het gebied buiten de

GHS, de bebouwde kernen en infrastructuur. De landbouw krijgt hier in beginsel ruimte voor ontwikkeling. De GHS is verder onderverdeeld in GHS-natuur en GHS-landbouw en de AHS is onderverdeeld in AHS-landschap en AHS-landbouw. Daarnaast heeft de provincie een aantal regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) aangeduid. De RNLE'n zijn zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan.

De EHS in Noord-Brabant bestaat uit reservaatgebieden, natuurontwikkelingsgebieden en beheersgebieden, indicatief zijn ook ecologische verbindingzones (robuuste verbindingzones) aangegeven. In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de ecologische verbindingzones daartussen, evenals de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur. In de GHS-landbouw zijn landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere (potentiële) natuurwaarden ondergebracht. Hieronder vallen ook de beheersgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur.

Een groot deel van de gemeente Oirschot is GHS-natuur en AHS-landschap. Verder maakt de gemeente deel uit van twee RNLE'n, namelijk te weten RNLE Groene Woud en RNLE Kempische Landgoederen. Langs de Groote en Kleine Beerze is een indicatie voor een robuuste verbinding aangegeven. De beekzones zijn daarnaast aardkundig waardevol gebied, net als de zuidelijk gelegen bos- en heidegebieden. Tevens lopen diverse ecologische verbindingzones door de gemeente Oirschot. De AHS-landbouw aan weerskanten van de Groote en Kleine Beerze is landbouwproductiegebied, waar landbouw ruime ontwikkelingsmogelijkheden krijgt.



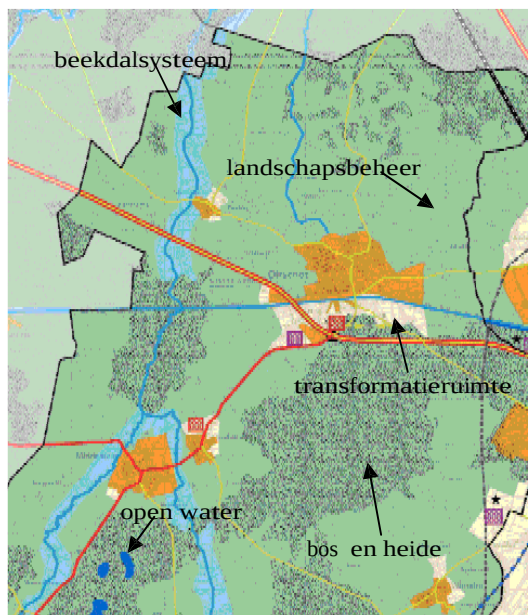
kaartfragment 'Ruimtelijke hoofdstructuur'

2.3.2 Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (UP)/ Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP)

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven en het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant, verder genoemd uitwerkingsplan, is een uitwerking van het Streekplan en fungeert als toetsingskader voor het ruimtelijke beleid van de eenentwintig samenwerkende gemeenten in de regio Eindhoven. Het Regionaal Structuurplan bestaat uit een beschrijving en gewenste ontwikkeling van de regio Eindhoven en uit een Regionaal Uitvoeringsprogramma.

Het plan wil een heldere en duidelijke ruimtelijke visie ontwikkelen waarin het motto 'stad en land verbonden' centraal staat. Daarnaast volgt het plan de leidende principes uit het Streekplan. Met de uitvoeringsprojecten wil het uitwerkingsplan bijdragen aan een goede balans tussen economische, sociaal-culturele en ecologische elementen in de samenleving. De regionale ambities die van belang zijn voor de gemeente Oirschot zijn:

- Behoud van de twee gezichten van de regio; het hoogdynamische economische karakter gezamenlijk met het laagdynamische landelijke karakter van de regio behouden, zodat de verschillende kwaliteiten elkaar kunnen aanvullen.
- Bewaren en versterken van de belevingswaarde van het landelijk gebied; de landelijke gebieden moeten voldoende ruimte bieden voor een functionele, economische en sociale ontwikkeling zodat de leefbaarheid in stand gehouden wordt.



kaartfragment plankaart RU/RSP

Economische speerpunten voor de landelijke regio zijn het behoud en de verbetering van de leefbaarheid en economische vitaliteit. Hierbij gaat het om het behoud van een concurrerende duurzame intensieve veehouderij, behoud en versterking van bestaande en nieuwe economische sectoren, behoud en versterking van de regionale kennisinfrastructuur en de ontwikkeling van de toeristische sector.

Sociaal-economische speerpunten zijn het behoud van de huidige hoge belevingswaarde van de landelijke regio en woningbouw toestaan in de extensiveringszone. Ecologische speerpunten zijn het vrijhouden van de landelijke regio voor verstedelijking, de beken als structuurdragers inzetten en het Groene Woud behouden, beheren en versterken.

De speerpunten gecombineerd met de lagenbenadering leiden tot een ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp voor de landelijk regio wordt uitsluitend ingegaan op de benodigde ruimte voor werken en wonen. De overige thema's worden door het reconstructieplan ingevuld.

De gemeente Oirschot is gelegen in de subregio de Kempen. De verstedelijking in de Kempen is volgens het uitwerkingsplan geconcentreerd bij de grootste kernen van de gemeenten en niet in de kleine kernen. In de gemeente Oirschot is dit de kern Oirschot. Bij Oirschot is transformatieruimte aangeduid met een globale grens aan de zuidzijde van de A58.

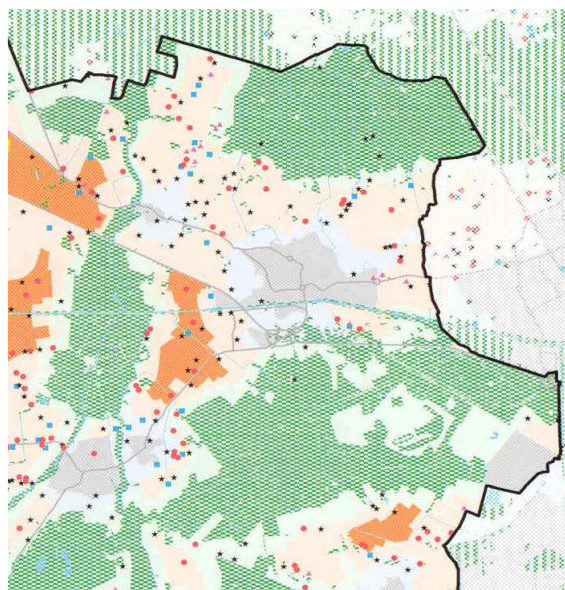
2.3.3 Reconstructieplan Beerze Reusel

In het landelijke gebied van Beerze Reusel heeft de laatste decennia een enorme intensivering en vergroting van de productieomvang van de landbouw plaatsgevonden. Ook is in het landelijke gebied meer ruimte geboden aan grootschalige infrastructuur, woningbouw en uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit heeft tot gevolg gehad dat het landschap is gerationaliseerd en ecologisch versnipperd is geraakt. Daarnaast is het watersysteem genormaliseerd. Dit houdt in dat het landschap ten gunste van de landbouw is aangepast. Het reconstructieplan wil de verschillende functies in het landelijk gebied weer met elkaar in balans brengen. Met uitzondering van West-Brabant is heel de provincie Noord-Brabant aangewezen als concentratiegebied. De gemeente Oirschot valt onder het reconstructiegebied Beerze Reusel.

Een belangrijk uitgangspunt voor de reconstructie is dat de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu samen moet gaan met verbetering van de sociale en economische vitaliteit. De voornaamste doelen van het reconstructieplan zijn:

- leefbaarheid op het platteland verbeteren;
- ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor duurzame landbouw;
- nieuwe economische dragers ontwikkelen;
- verdere uitbouw van recreatie en toerisme;
- minder ammoniakbelasting voor de kwetsbare natuurgebieden en vermindering geurbelasting;
- de kenmerkende kwaliteiten en diversiteit van het landschap moeten behouden, versterkt en verder ontwikkeld worden;
- versnelde aanleg en inrichting van de ecologische hoofdstructuur;
- herstel van de veerkracht van het watersysteem.

De reconstructiedoelen zijn verwerkt in een plan met maatregelen. Onderdeel hiervan is de integrale zonering in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Bij deze zonering is rekening gehouden met natuurlijke randvoorwaarden vanuit water, natuur en milieu en met andere functies zoals wonen, werken en recreatie. In de landbouwontwikkelingsgebieden krijgt de intensieve veehouderij ruime ontwikkelingsmogelijkheden. In de verwevingsgebieden wordt natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar verweven. De ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij in de extensiveringsgebieden worden beperkt. Hier ligt de nadruk op natuur en wonen en hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief.



oranje:	landbouwontwikkelingsgebied
lichtoranje:	verwevingsgebied
donker groen:	EHS
lichtgroen:	extensiveringsgebied rondom EHS
grijs:	bebouwing
lichtgrijs:	extensiveringsgebied rondom bebouwing

kaartfragment integrale zonering

Het beleid voor de intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied is als volgt:

- uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan (het betreft ook geen omschakeling naar intensieve veehouderij);
- bestaande bedrijven met (een) intensieve veehouderij(tak) krijgen een bouwblok op maat;
- uitbreiding is alleen mogelijk om te moeten voldoen aan de wettelijke vereisten van dierwelzijn.

Het beleid voor de intensieve veehouderij binnen het verwevingsgebied is als volgt:

- nieuwvestiging op nieuwe bouwblokken is niet mogelijk;
- hervestiging/ omschakeling van of naar intensieve veehouderij is toegestaan op bestaande agrarische bouwblokken en mits dit duurzame bedrijven/ locaties¹ betreft;
- uitbreiding van intensieve veehouderijen op duurzame locaties is mogelijk tot maximaal 2,5 ha;
- uitbreiding van (een) intensieve veehouderij(tak) is mogelijk om te moeten voldoen aan de wettelijke vereisten van dierwelzijn.

Het beleid voor de intensieve veehouderij binnen het (primair) landbouwontwikkelingsgebied is als volgt:

- nieuwvestiging op een nieuw bouwblok is mogelijk, mits dit een opheffing van een agrarisch bouwblok in extensiveringsgebied met zich meebrengt en als binnen een straal van 10 km geen bestaande locatie voor handen is;
- er mag 1 volwaardig bedrijf gevestigd worden op een nieuw agrarisch bouwblok;
- hervestiging/ omschakeling van en naar intensieve veehouderij is mogelijk;
- een bestaand agrarisch bouwblok mag niet worden omgezet naar wonen of bedrijf;
- agrarische bouwblokken mogen maximaal 3 ha groot zijn/ worden;
- bestaande intensieve veehouderijen krijgen een bouwblok op maat.

De uitvoering van het beleid gebeurt via projecten in het kader van plattelandsvernieuwing.

Door verschillende partijen is beroep ingesteld tegen het reconstructieplan. Op 4 april 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. De Raad van State onderschrijft de begrenzing van de zonering in het reconstructieplan en de uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd. De Raad van State heeft het besluit tot vaststelling en goedkeuring van het reconstructieplan nietig verklaard, voor zover van toepassing op de werking van de integrale zonering, op de bestaande inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden en op de begrenzing en werking van de natte natuurplek en de 500 meter zones daaromheen. Tevens liggen in een aantal gevallen de bouwblokken van één agrariër binnen twee zoneringen op de plankaart van het reconstructieplan. Uit de plantekst van het reconstructieplan blijkt echter slechts één zonering van toepassing. De Raad van State heeft hierover geoordeeld dat het reconstructieplan wat betreft deze bouwblokken moet worden vernietigd.

De provincie heeft aangekondigd in het voorjaar van 2008 een correctieve herziening van het reconstructieplan te presenteren.

¹ Een duurzame locatie intensieve veehouderij is op grond van het Reconstructieplan een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectare.

2.3.4 Nota buitengebied in ontwikkeling

De agrarische sector van Noord-Brabant is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf of zoeken naar een aanvulling op het inkomen via een nevenfunctie. Vanuit het project Revitalisering Landelijk Gebied moeten nieuwe alternatieve economische mogelijkheden en versterking van de leefbaarheid van het platteland gerealiseerd worden. De provinciale nota buitengebied in ontwikkeling schetst ruimtelijke kaders voor (voormalige) agrarische bedrijven en nieuwe activiteiten in het buitengebied.

De nota biedt verruimde mogelijkheden ten opzichte van het Streekplan. Ten eerste geldt dit voor hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bebouwing (vab's) in bebouwingsconcentraties, met name voor niet-agrarische functies. De gemeente moet een ontwikkelingsvisie op te stellen waarin onder meer wordt aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden toegestaan worden in de bebouwingsconcentraties. In de gemeente Oirschot zijn dit de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties Spoorдонк (vastgesteld 27 maart 2007) en de Gebiedsvisie voor de kernen van Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot (vastgesteld 26 juni 2007).

Ten tweede worden de hergebruiksmogelijkheden van vab's buiten bebouwingsconcentraties verruimd, namelijk ten aanzien van recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten derde wordt er ontwikkelingsruimte geboden ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de structuurvisiePlus vastgesteld. Hierin geeft de gemeente haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weer. In de structuurvisiePlus wordt de programmatische behoefte ingepast in de aanwezige en na te streven ruimtelijke kwaliteiten, de Duurzame Ruimtelijke Structuur.

In het landelijk gebied van Oirschot komen natuur- en landschapswaarden, agrarisch gebruik en recreatief medegebruik gemengd voor en liggen grote kansen voor duurzaam waterbeheer. De agrarische functie heeft een belangrijke economische rol in het landelijk gebied van Oirschot. De gemeente acht het verantwoord en in het belang van enerzijds werkgelegenheid en anderzijds beheer van het landschap prioriteit toe te kennen aan duurzame agrarische activiteiten in een landschappelijke omgeving. Met nieuwe claims die natuur, recreatie en cultuurhistorie en in toenemende mate ook waterdoelstellingen op het gebied leggen, moet terughoudend worden omgegaan om zo de bestaande agrarische gebruikruimte zo veel mogelijk te behouden.

Naast de aanwezigheid van grote bos- en natuurgebieden is met name het agrarisch gebruik beeldbepalend voor het landelijk gebied. Doel is deze waarden te versterken door bijvoorbeeld landschaps- en natuurbeheer door verbreding van de bedrijfsvoering en andere nevenfuncties op de agrarische bedrijven. Specifiek is voorts eerst de gewenste ruimtelijke strategie wat betreft het landelijk gebied beschreven voor:

- de beekdalen van de Groote en Kleine Beerze;
- De Mortelen en de Landschotsche Heide;
- de Oirschotse Heide en omgeving;
- de oude bouwlanden rond Oirschot en de Beerzen en
- de jonge heide ontginningen.

De oude bouwlanden rond Oirschot en de Beerzen worden aangemerkt als de landschap-pelijk-ruimtelijk meest waardevolle agrarische gebieden in de gemeente. Deze gewenste ruimtelijke strategie is vervolgens uitgewerkt naar relevante thema's voor het landelijk gebied: natuurwaarden, agrarische gebruiksruimte, recreatief (mede)gebruik en duur-zaam waterbeheer. De structuurvisiePlus is beperkt tot het vastleggen van hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en biedt daarmee slechts ruimtelijke kaders waar-binnen oplossingen kunnen worden gezocht.

2.4.2 Landschapsbeleidsplan

Het landschapsbeleidsplan is vastgesteld in 1999. Het plan is een kader voor de gestruc-tureerde aanpak van ontwikkeling en beheer van natuur en landschap en voor de land-schappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

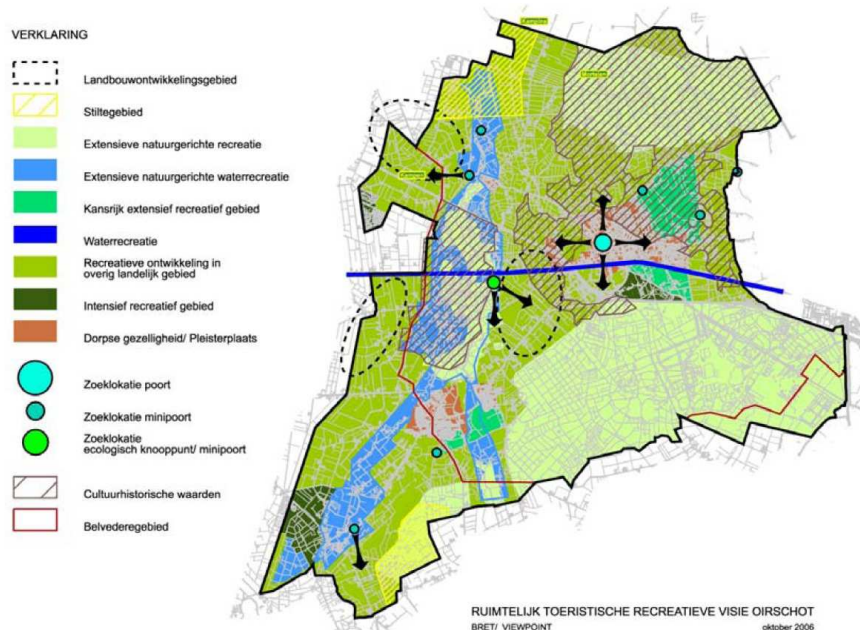
Het gemeentelijk beleid richt zich in de eerste plaats op het beheer en behoud van be-staande natuur- en landschappelijke waarden, in de tweede plaats richt het zich op het herstellen en versterken van de kwaliteit van het buitengebied door natuur- en land-schapsonwikkeling. Een randvoorwaarde hierbij is dat nieuwe landschapselementen geen beperkingen in het kader van de regelgeving voor Ruimtelijke Ordening en Milieu met zich meebrengt. Ook het voorkomen of beperken van schade aan het landschap is een randvoorwaarde voor de realisatie van het landschapsbeleidsplan.

De gemeente Oirschot is onderverdeeld in zes landschapseenheden (beken/ beekdalen, bos- en natuurgebieden, oude cultuurgronden, open akkercomplex, besloten agrarische gebieden/ bosrandzones, grootschalige jonge ontginningen en De Mortelen) waarvoor een ontwikkelingsrichting is opgesteld. Verder zijn projecten uitgewerkt voor het gewens-te beheer en voor landschapsonwikkeling.

2.4.3 Integrale visie toerisme – recreatie

De gemeente Oirschot beschikt over een gevarieerd toeristisch recreatief product, door haar cultuurhistorische kernen, natuurgebieden en landgoederen en een redelijk divers dag- en verblijfsrecreatief aanbod. Verder vervult de gemeente in toenemende mate een recreatieve functie voor de steden Eindhoven en Tilburg. De Integrale visie toerisme – recreatie beschrijft de ontwikkeling van Oirschot als toeristische bestemming.

De gemeente Oirschot wil geen ongebreidelde toename van recreatieve voorzieningen en recreanten, maar een geleidelijke en 'geleide' toename van het toerisme. Toerisme moet aansluiten bij de kernwaarden van Oirschot. De kernwaarden van Oirschot zijn: Bourgon-disch, Monumentaal, Landelijk en Cultureel. Ondernemers moeten aan de andere kant voldoende ruimte krijgen om in te kunnen spelen op de behoefte en om economisch rendabel te kunnen zijn.



Het grondgebied van de gemeente is ingedeeld in een aantal toeristische zones, waarin verschillende regels voor vestiging- en uitbreidingsmogelijkheden van toerisme gelden. Op die manier kan toerisme en recreatie per zone aansluiten op een bepaalde behoefte van de consument.

2.4.4 Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot & beleidsnotitie bebouwingsconcentraties Spoordonk

Ontwikkelingen in de landbouw vragen om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De provincie heeft in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de ruimtelijke kaders geboden voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken. De gebiedsvisie en de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties is de gemeentelijke uitwerking hiervan.

Het beleid bevat de algemene uitgangspunten voor de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (vab) en een gebiedsvisie waarin wordt toegespitst op de verschillende bebouwingsconcentraties bij de verschillende kernen van de gemeente Oirschot. Het afwegingskader voor de hergebruiksmogelijkheden van vab's wordt gevormd door functionele (aard van het gebruik) en ruimtelijke factoren (aard van het gebied).

2.4.5 Nota handhaving

Begin 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de evaluatie van het handhavingsbeleid en het bijgestelde handhavingsprogramma voor de periode 2007-2009 vastgesteld. Daarbij heeft de raad rekening gehouden met de nieuwe visie op handhaving. Die komt er kort gezegd op neer dat de gemeente 'overtreders' consequent aanspreekt op het niet naleven van de regels, maar wel op een klantvriendelijke en menswaardige manier. Dit houdt vooral in dat de communicatie moet verbeteren, zowel bij het voorkomen van overtredingen (voorlichting) als bij het daadwerkelijk optreden tegen overtredingen (klantvriendelijkere benadering). Daarnaast willen we ons bij de uitvoering van de handhavingsactiviteiten richten op de toekomst. We willen er zagezegd 'bovenop zitten'. Verder willen we ons vooral richten op veiligheid en leefbaarheid. Daarom willen we de aandacht deels verleggen naar de kleine ergernissen in buurten en wijken. Tenslotte willen we de bureaucratie terugdringen. Daarom zijn wij volop bezig om de regels te

bezien op nut en noodzaak. Onnodige regels schaffen we af en nieuwe regels moeten in ieder geval duidelijk en handhaafbaar zijn.

Onze handhavingsvisie hebben we doorvertaald naar nieuwe handhavingsprioriteiten.

Deze hebben wij vervolgens verwerkt in het bijgestelde handhavingsprogramma 2007-2009. Het bestemmingsplan buitengebied heeft hierin niet de hoogste prioriteit gekregen. Toch is onze ambitie om via gebiedsgerichte controles illegale situaties in het buitengebied zo efficiënt mogelijk op te sporen en aan te pakken. We hebben het dan vooral over het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming. Daarnaast willen we meer controleren of de aanlegvergunningen worden nageleefd. Ten slotte gaan we meer aandacht besteden aan de recreatiebedrijven. Dit doen we door eerst een inhaalslag uit te voeren en vervolgens door deze bedrijven structureel mee te nemen bij de integrale controles.

Voor een volledig beeld, zie Evaluatie Handhavingsbeleid & Programma 2007-2009, zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2007 heeft vastgesteld.

3 THEMA'S

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke thema's binnen het bestemmingsplan buitengebied een rol spelen. Niet alle thema's komen hier aan de orde. De thema's die hieronder genoemd worden zijn actuele thema's waarvoor beleidsuitgangspunten moeten worden geformuleerd.

Aan de hand van de voorstellen in de discussienota is een discussie ontstaan op basis waarvan uiteindelijk de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Oirschot zijn bepaald door de gemeenteraad in deze kaderstellende nota.

3.2 AGRARISCHE BEDRIJVEN

3.2.1 bedrijfswoningen

eerste bedrijfswoning

Op basis van het geldende beleid is een eerste bedrijfswoning tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ alleen toegestaan als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Besluit

Ten aanzien van het verwoorde beleid wordt in de voorschriften aangegeven dat per agrarisch bouwblok het bestaand aantal bedrijfswoningen is toegestaan. Agrarische bouwblokken waar volgens het huidige bestemmingsplan niet rechtstreeks een 1^e bedrijfswoning is toegestaan, worden ook in het nieuwe bestemmingsplan voorzien van een aanduiding dat deze niet zijn toegestaan. Het gaat hier vooral om gekoppelde agrarische bouwblokken of bouwblokken waar een in omvang zeer beperkt agrarisch bedrijf aanwezig is.

tweede bedrijfswoning

Op basis van het geldende beleid is een tweede bedrijfswoning alleen toegestaan als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Besluit

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning (onder voorwaarden). Als voorwaarde geldt bijvoorbeeld dat een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen voor het bepalen van de noodzaak voor de bedrijfsvoering en de grootte van het bedrijf (werkgelegenheid voor 2 personen) gevraagd moet worden. Zo worden meerdere voorwaarden opgenomen waaronder een tweede bedrijfswoning zou kunnen worden opgericht. Het opnemen van voorwaarden zorgt voor een goed afwegingskader.

3.2.2 intensieve veehouderij

Het buitengebied van de gemeente Oirschot valt binnen het Reconstructieplan Beerze Reusel. Daarin wordt het beleid voor intensieve veehouderijen aangegeven. Dit beleid schrijft duidelijk voor waar de mogelijkheden liggen ten aanzien van ontwikkeling van de intensieve veehouderij. De gemeente is verplicht dit beleid op te nemen in haar bestemmingsplannen.

Besluit

Voor wat betreft uitbreiding/ nieuwvestiging/ omschakeling wordt het beleid uit het Reconstructieplan één op één overgenomen (zie beleidskader in paragraaf 2.3.3).

3.2.3 solitair gelegen glastuinbouw

Binnen het plangebied liggen buiten het mogelijke doorgroeigebied voor glastuinbouw enkele solitaire glastuinbouwbedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de ligging van de glastuinbouwbedrijven. Glastuinbouwbedrijven buiten doorgroeigebieden in de GHS mogen hun bouwblok niet uitbreiden. Glastuinbouwbedrijven buiten de doorgroeigebieden in de AHS-landschap mogen hun bouwblok onder voorwaarden uitbreiden tot een maximale netto glasopstand van 3 ha. Uitbreiden van bouwblokken voor glastuinbouwbedrijven buiten de vestigingsgebieden en doorgroeigebieden glastuinbouw is in de AHS-landbouw in beginsel toegestaan tot een maximale netto glasopstand van 3 ha.

Binnen het plangebied liggen in totaal 11 glastuinbouwbedrijven, waarvan er 2 zijn gelegen binnen het mogelijke doorgroeigebied voor glastuinbouw. Van de resterende 9 bedrijven liggen 6 bedrijven binnen de AHS, 2 binnen de AHS-landschap (RNLE) en 1 binnen de GHS. Van de bedrijven die binnen de AHS liggen, komen slechts 3 bedrijven voor uitbreiding in aanmerking. De andere bedrijven zitten al op het maximum of zijn zodanig gesitueerd dat uitbreiding niet mogelijk is. Van de bedrijven die binnen de AHS-landschap liggen komt er slechts 1 voor uitbreiding in aanmerking. Het andere bedrijf is zodanig gesitueerd dat uitbreiding niet mogelijk is.

Besluit

De bestaande glastuinbouwbedrijven buiten het mogelijke doorgroeigebied voor glastuinbouw worden in het bestemmingsplan Buitengebied positief bestemd.

Besluit

Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven buiten het mogelijke doorgroeigebied komt niet of nauwelijks voor. Om deze reden wordt hier geen mogelijkheid voor opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Het opnemen van een bepaling waarvan geen/ weinig gebruik wordt gemaakt kan ervoor zorgen dat er onnodig lange voorschriften ontstaan. Zodra een vraag zich voordoet voor uitbreiding kan altijd nog bepaald worden of de ontwikkeling wenselijk is en passend is binnen het geldende beleid. Vervolgens kan eventueel medewerking worden verleend via een partiële herziening van het bestemmingsplan om de uitbreiding mogelijk te maken.

3.2.4 omschakeling van bedrijfsactiviteiten

omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf

Omschakeling naar een grondgebonden bedrijf is overal toegestaan binnen een agrarisch bouwblok. Het gaat dan ook om activiteiten die zorg dragen voor het onderhoud en beheer van het omringende landschap. Deze functie wordt overal toegestaan.

Besluit

Het omschakelen van bedrijfsvoering op een agrarisch bouwblok naar grondgebonden agrarische bedrijvigheid wordt dan ook bij recht toegestaan door in de doeleindenomschrijving aan te geven dat de gronden bedoeld zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In de begripsbepalingen wordt aangegeven wat verstaan wordt onder grondgebonden agrarisch bedrijf ('een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten via het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij').

omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Omschakeling naar intensieveveehouderij is, op grond van het reconstructiebeleid, in extensiveringsgebied niet mogelijk.

Besluit

De mogelijkheid tot omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouwing binnen extensiveringsgebied wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. Met een aanduiding op de plankaart wordt aangegeven waar binnen het extensiveringsgebied intensieve veehouderijbedrijven voorkomen.

Omschakeling naar glastuinbouw is, op grond van het geldende beleid, niet toegestaan.

Besluit

De mogelijkheid tot omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een glastuinbouwbedrijf wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Omschakeling naar andere vormen zoals champignon- en witlofteelt wordt gezien als niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. De bedrijfsgebouwen die bij deze bedrijven noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering hebben namelijk geen relatie met de oppervlakte landbouwgrond.

Op basis van het geldende beleid is het wel mogelijk om, in AHS-landbouw, op agrarische bouwpercelen om te schakelen naar deze andere vormen van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Echter, dit is niet mogelijk in GHS-natuur, de GHS-landbouw en AHS-landschap.

Besluit

Omschakeling naar deze andere vormen van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid wordt niet in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen. Het opnemen van een bepaling waarvan geen/ weinig gebruik wordt gemaakt kan ervoor zorgen dat er onnodig lange voorschriften ontstaan. Zodra een vraag zich voordoet voor omschakeling kan altijd nog bepaald worden of de ontwikkeling wenselijk is en passend is binnen het geldende beleid. Vervolgens kan eventueel medewerking worden verleend via een partiële herziening van het bestemmingsplan om de bedrijvigheid mogelijk te maken.

3.2.5 teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die de teelt kunnen helpen bevorderen. Deze worden veelal opgericht voor de agrarische bedrijfsvoering. Te denken valt aan regenkapten bij de teelt voor klein fruit en kassen voor boomteelt.

Het geldend provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen. Echter, aandachtspunt is de in ontwikkeling zijnde visie met betrekking tot boomteelt die door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de provincie wordt opgesteld.

Als voorwaarde wordt in het provinciaal beleid aangegeven dat in ieder geval aangetoond moet worden dat de landschappelijke, aardkundige, natuur- en cultuurhistorische waarden niet mogen worden geschaad. Tevens moet het effect op milieu en water in beeld worden gebracht.

Lage ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter (zoals containervelden) en hoge ondersteunende voorzieningen (zoals ondersteunende kassen) zijn alleen toegestaan op het bouwblok. In enkele gevallen kunnen deze teeltondersteunende voorzieningen ook in aansluiting op het bouwblok (met name bij niet-vaste, omkeerbare voorzieningen) worden opgericht. Daarbij wordt wel onderscheid gemaakt in de landschappelijke kenmerken om te voorkomen dat bijvoorbeeld open gebieden dichtslibben met bouwwerken buiten de agrarische bouwblokken.

Teeltondersteunende voorzieningen (hogere permanente) zijn op grond van het beleid niet toegestaan in:

- de GHS-natuur subzones natuurplek en subzone ecologische verbingszone;
- overig bos- en natuurgebied;
- de GHS-landbouw subzone leefgebied kwetsbare soorten, subzone leefgebied struweelvogels en subzone natuurontwikkelingsgebied

Teeltondersteunende voorzieningen zijn op grond van het beleid wel toegestaan in:

- in de AHS-landschap en de AHS-landbouw zijn lage, permanente TOV, hoge tijdelijke en hoge permanente TOV alleen toegestaan op het bouwblok, in enkele gevallen ook aansluitend aan het bouwblok, namelijk vanwege vruchtwisselingseis of indien sprake is van 'omkeerbare' voorzieningen.

Besluit

Het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwblok is bij recht toegestaan. Deze worden mogelijk gemaakt als bijbehorende gebouwen en bouwwerken bij het agrarisch bedrijf.

Voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok bestaat allereerst de keus deze wel of niet toe te staan. Het geldende beleid en de daarbij geldende regels, zoals hierboven beschreven, sluiten vele gebieden en mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen uit.

Als ervoor wordt gekozen wel teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok toe te staan, kan dit via een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarbij moet de gebiedsindeling uit het Streekplan aangehouden worden.

Bij de vrijstellingsbevoegdheid komen de criteria te staan waaronder de vrijstelling verleend kan worden. Daarbij wordt de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf aangegeven en de maximale bouwhoogte.

Voorgesteld wordt de volgende voorwaarden in acht te nemen:

- de voorzieningen zijn alleen toegestaan binnen de zones AHS-landschap en AHS-landbouw, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden;
- de voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van open gebied;
- de voorzieningen moeten aansluitend aan het bouwblok worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 5000 m² per bedrijf;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

3.2.6 nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn activiteiten die als ondergeschikte functie bij het agrarisch bedrijf kunnen worden uitgevoerd om daarmee meer inkomsten voor het bedrijf te genereren. Deze andere inkomsten zijn gunstig voor de agrarische sector, maar kunnen eveneens bijdragen aan recreatie en toerisme. Daarnaast kunnen sommige nevenactiviteiten ook bij burgerwoningen in het buitengebied toegestaan worden. Met het toestaan van nevenactiviteiten worden nieuwe economische dragers in het buitengebied mogelijk gemaakt. Nevenactiviteiten kunnen via een vrijstellingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.

Het beleid voor nevenactiviteiten geeft de volgende voorwaarden aan:
(provinciale voorwaarden)

- alleen functies die als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten zijn toegestaan als nevenfunctie, zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en paardenhouderijen;
- er is alleen sprake van een nevenfunctie zolang het agrarisch bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend (ondergeschiktheid van de nevenfunctie);
- in de GHS-natuur zijn nieuwe kleinschalig recreatieve nevenactiviteiten op een boerderij mogelijk;
- de maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten bedraagt 100 m²;
- verbrede landbouwactiviteiten (zorg, recreatie of agrarisch natuurbeheer) is op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar, onder de voorwaarden dat:
 - geen afbreuk of aantasting van in de directe omgeving aanwezige functie en waarden plaatsvindt, o.a. landbouwontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit;
 - afweging van effecten op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten en mobiliteit plaatsvindt;
 - een passende maatvoering wordt gebruikt;
 - geen uitbreiding nodig is als gevolg van verbrede activiteiten;
- voor verbrede landbouw zijn ook functies toegestaan, die niet als vervolgfunctie voor een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, zoals verblijfsrecreatie;
- voor verbrede landbouw zijn functies die specifiek zijn uitgesloten in bepaalde gebieden, zoals een manege in de GHS of detailhandel in producten die niet aan het agrarische bedrijf zijn gekoppeld, niet toegestaan.

(gemeentelijke voorwaarden)

- het is nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan te benutten bebouwing op te nemen (nader vast te stellen door de gemeente);
- de oude bouwlanden rond Oirschot en de Beerzen lenen zich voor recreatieve nevenfuncties;
- het gebied ten noordoosten van Oirschot, binnen de lintbebouwing rond de open akkers en zuidelijk van Oostelbeers en Middelbeers leent zich voor plaatselijk kleinschalige intensieve (verblijfs-) voorzieningen;
- verbrede landbouwactiviteiten worden toegestaan op alle bestaande agrarische bouwblokken, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden;
- de beekdalen van de Groote en Kleine Beerze, de oude bouwlanden rond Oirschot en de Beerzen lenen zich voor verbrede landbouwactiviteiten (landschapsbeheer);
- de oude bouwlanden rond Oirschot en de Beerzen lenen zich voor verbrede landbouwactiviteiten (zorg), onder voorwaarden dat:
 - karakteristieke bebouwing behouden blijft;
 - er geen toename is van versterking;

Besluit

Op basis van het hierboven beschreven beleid zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de verschillende (deel)gebieden reeds aangegeven. Het betreft functies ten aanzien van recreatie, agrarisch verwante functies (loonbedrijven), verkoop van ter plaatse vervaardigde producten en verbrede landbouwactiviteiten waaronder zorg en agrarisch natuurbeheer (hieronder nader uitgewerkt).

In het bestemmingsplan kan voor het toestaan van nevenactiviteiten een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarin moet komen te staan in welke gebieden, onder welke voorwaarden, een vrijstelling verleend kan worden voor het oprichten van een nevenactiviteit (welke overeenkomt met bijvoorbeeld een aparte indicatieve lijst nevenactiviteiten). Hierbij kan ook gedacht worden aan het juist uitsluiten van bepaalde nevenactiviteiten in de aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden.

Voor het opstellen van de voorwaarden (en daarmee het aangeven van de grens van de bevoegdheid van B&W) is het noodzakelijk duidelijke kaders te stellen ten aanzien van de toe te laten nevenactiviteiten en bijvoorbeeld tot welke grootte de nevenactiviteit wordt toegestaan.

Vier algemene uitgangspunten zijn dat: buitenopslag niet is toegestaan, parkeren op eigen terrein plaatsvindt, dat detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten, niet is toegestaan én dat voorzien wordt in een streekelijke landschappelijke inpassing.

Voor wat betreft het toestaan van nevenactiviteiten, zoals hierboven beschreven, worden binnen het landbouwontwikkelingsgebied geen mogelijkheden geboden. Deze gebieden zijn namelijk bedoeld voor het ontwikkelen van de intensieve veehouderij en niet voor andere soortgelijke functies. Deze andere functies kunnen namelijk een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen tot gevolg hebben.

detailhandel

Besluit

Detailhandel van in de streek vervaardigde producten (de Nederlandse Kempen) bij agrarische bedrijven kan een neveninkomstenbron voor de agrariër zijn. Het mogelijk maken van deze nevenactiviteit kan onder de volgende voorwaarden:

- maximaal 100 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de winkel inclusief de ondersteunende voorzieningen als opslag/ magazijn;
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Overigeactiviteiten

Daarnaast bestaan er nog tal van mogelijkheden aan toegestane nevenactiviteiten. Te denken valt aan zorg, opslag, agrarische hulpbedrijven, agrarisch toeleverende bedrijven, landbouwproductverwerkende bedrijven, ambachtelijke bedrijven en dienstverlenende bedrijven. Als voorbeeld is in de bijlage een indicatieve lijst nevenactiviteiten opgenomen. Hierin kunnen activiteiten worden geschrapt en worden toegevoegd.

Overige activiteiten zijn onder de volgende voorwaarden mogelijk:

- maximaal 50% van de bestaande bebouwing tot een maximum van 350/ 500 m² (afhankelijk van de ligging in het deelgebied);
- bij de nevenactiviteiten voor dagrecreatie en zorg mag maximaal 200 m² aan buitenruimte worden gebruikt;
- er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking;
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Bij het toestaan van nevenactiviteiten moet altijd getoetst worden of de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet aangetoond worden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden. En dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

3.2.7 hergebruik

Hergebruik betreft het hergebruiken van vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing (vab). Gebouwen die overtollig zijn kunnen via hergebruik worden aangewend voor andere functies. Belang hiervan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik kan voorkomen dat opstallen verouderen en verrommelen. Hergebruik kan worden toegestaan op locaties die niet meer levensvatbaar zijn voor een agrarisch bedrijf en op locaties waar de vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing nog aanwezig is. Daarmee worden landbouwontwikkelingsgebieden uitgesloten van hergebruik op vrijgekomen of vrijkomende agrarische locaties.

Hergebruik betreft het omzetten van de hoofdfunctie en daarmee het wijzigen van de bestemming. Hergebruik kan dus alleen via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Algemene uitgangspunten hierbij zijn dat omliggende functies en waarden niet onevenredig mogen worden aangetast en dat belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven niet onevenredig mogen worden aangetast.

Voor wat betreft het toestaan van hergebruik worden binnen het landbouwontwikkelingsgebied geen mogelijkheden geboden. Deze gebieden zijn namelijk bedoeld voor het ontwikkelen van de intensieve veehouderij en niet voor ander soortige functies. Deze andere functies kunnen namelijk een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen tot gevolg hebben.

hergebruik voor wonen

De eerste mogelijkheid voor hergebruik, die veelal reeds in bestemmingsplannen wordt toegepast, is de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming als het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd.

Besluit

Voorgesteld wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de agrarische bestemming, buiten de landbouwontwikkelingsgebieden, in een woonbestemming te wijzigen onder de volgende voorwaarden:

- voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- het aantal woningen moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- van de overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moet een substantieel deel gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing boven de 80 m² mag als extra oppervlakte terug gebouwd worden bij de woning ten dienste van een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 240 m²;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet onevenredig worden aangetast door de functiewijziging;
- de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond (geen bodemsanering, voldoen aan de Wet Geurhinder en Veehouderij, Wet geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit, financiële uitvoerbaarheid).

Een combinatie met woningsplitsing is mogelijk. Hierbij gelden de voorwaarden zoals aangegeven in de paragraaf woningsplitsing en inwoning.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om te voorkomen dat karakteristieke bijgebouwen in onbruik raken en vervallen en daarbij hergebruik in de vorm van wonen toe te staan. Als leidraad geldt dat hergebruik voor wonen alleen in streekeigen landschappelijk waardevolle bebouwing wordt toegestaan. In de praktijk gaat het vaak om de deel aansluitend aan het woonhuis, of om andere karakteristieke bijgebouwen.

Besluit

Hierbij geldt dat de agrarische activiteit reeds is of wordt gestopt en dat die locatie ook niet meer levensvatbaar is voor een agrarisch bedrijf. Het betreft in de praktijk vaak (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing die niet efficiënt voor bedrijfsdoeleinden is te gebruiken. Eén karakteristiek bijgebouw kan worden omgebouwd tot woning, waarbij de overige niet karakteristieke bijgebouwen worden gesloopt (waarbij 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing boven de 80 m² als extra oppervlakte terug gebouwd mag worden bij de woning ten dienste van een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 240 m²).

hergebruik voor kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

Zoals hierboven bij de nevenactiviteiten reeds is aangegeven, zijn nevenactiviteiten toegestaan die ook als vervolgfunctie kunnen worden toegestaan. Daarbij is eveneens rekening gehouden met de gebiedsindeling.

Besluit

Zodra een agrarisch bedrijf stopt met de agrarische bedrijfsvoering waarbij een nevenactiviteit op grond van de regels uit het bestemmingsplan aanwezig is, kan de nevenactiviteit een hoofdactiviteit worden. Via een wijzigingsplan kan de nieuwe hoofdfunctie worden omgezet en vastgelegd.

Hergebruik voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid kan, op grond van het vorenstaande, betrekking hebben op recreatie, agrarisch verwante functies (loonbedrijven), verkoop van ter plaatse vervaardigde producten en verbrede landbouwactiviteiten waaronder zorg en agrarisch natuurbeheer. In de tabel waar indicatieve nevenactiviteiten worden aangegeven, kan eveneens worden aangegeven of de functie ook als hoofdfunctie kan worden voortgezet. Zo ontstaat inzicht in de mogelijkheden voor nevenactiviteiten en hergebruik met nieuwe hoofdactiviteiten.

3.3 RUIMTE VOOR RUIMTE

Niet ieder vrijgekomen gebouw komt voor hergebruik in aanmerking. In moderne bebouwing zoals een ligboxenstal, een plaatstalen loods e.d. wordt geen hergebruik voor wonen toegestaan.

Via de geldende regeling ruimte voor ruimte bestaan mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Deze ruimte voor ruimteregeling betreft hergebruik in combinatie met sloop van overtollige (voormalige) agrarische bebouwing en het inleveren van de milieurechten. Hierbij geldt dat in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1000 m² de bouw van een woning is toegestaan. Om verstening van het buitengebied tegen te gaan kunnen in de ruil voor sloop van agrarische opstallen nieuwe woningen worden gebouwd binnen de bebouwde kom, kernrandzone, bebouwingscluster of een locatie in het kader van de structuurvisiePlus. De voormalige agrarische bedrijfslocatie krijgt vervolgens een passende bestemming. Doel is zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Via dit uitgangspunt wordt de bouw van een woning niet toegestaan in de GHS.

Als ondergrens voor sloop geldt dat ten minste 200 m² gesloopt moet worden. Verder moet op de desbetreffende locatie een ruimtelijke - en milieuwinst zijn of worden bereikt. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben, om zo de karakteristiek van het buitengebied niet verloren te laten gaan. Het gaat daarmee dus om de sloop van bijvoorbeeld ligboxenstallen en plaatstalen loodsen.

Op grond van het geldende beleid moeten de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de te saneren locatie moet zoveel mogelijk verbeterd worden. Daarnaast geldt uiteraard dat de agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Als uitzondering geldt dat bij sloop van glastuinbouwkassen, van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bebouwing of ongewenste overige bebouwing en bouwwerken zoals glasopstanden, kelderruimtes, sleufsilos, asbestplaten andere oppervlaktematen voor sloop gelden. Het is namelijk afhankelijk van de ondergrens van € 100.000,- kavelopbrengst. Dit betekent dat voor ongewenste bebouwing circa 6.000 m² gesloopt moet worden. Voor situaties waarbij sprake is van de aanwezigheid van relatief veel asbest en onderkeldering moet circa 4.000 m² gesloopt worden. Bij glastuinbouw

van 20 jaar of ouder geldt dat minimaal 15.000 m² gesloopt moet worden. Bij jongere glastuinbouwbedrijven is dit minder (afhankelijk van de subsidie). Hierbij geldt wel dat de milieuwinst niet hoeft te worden aangetoond en dat de milieuvergunning, ingeval van beëindiging glastuinbouwbedrijf, wordt ingetrokken.

De gemeente Oirschot heeft potentiële/kansrijke locaties in het kader van ruimte voor ruimte (voor in totaal de realisatie van 30 woningen) aangegeven. Deze locaties zijn:

- Oirschot: Notel;
- Spoordonk: Lubberstraat;
- Middelbeers: Kuikseindseweg;
- Oostelbeers: Hoogeindseweg.

Daarnaast zijn voorwaarden voor de bouw van woningen aangegeven. Deze voorwaarden zijn:

- nadere toetsing van de potentiële locatie;
- bouw van woningen mag niet leiden tot beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering;
- niet toegestaan in GHS en EHS;
- niet toegestaan in zones met milieukundige beperkingen;
- niet toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle landschappen.

Besluit

Gezien de regeling, met de daaraan gekoppelde vele voorwaarden, wordt voorgesteld dit specifieke beleid niet in het generieke bestemmingsplan voor het buitengebied te regelen. Ook de onzekerheid over de toepassing ervan is een reden om deze regeling niet in het generieke beleid op te nemen.

De vele voorwaarden en de daaraan gekoppelde andere locaties voor nieuwbouw van woningen maakt de regeling complex. Stel dat dit beleid wel in het bestemmingsplan buitengebied wordt opgenomen. Dan is een zonering nodig. Aangegeven moet worden waar de ruimte voor ruimteregeling wel wordt toegestaan om locaties te saneren en aangegeven moet worden waar woningen terug mogen worden gebouwd. Echter, daarbij moeten de nieuwbouwlocaties, op het moment van de aanvraag, bekeken worden of deze binnen de aangegeven zone valt en wel geschikt zijn voor nieuwbouw. Het generiek regelen van deze vele voorwaarden en onzekerheden, maakt het opstellen en toepassen van een generieke regeling in het bestemmingsplan buitengebied uiterst complex.

Het voordeel van het niet regelen van de ruimte voor ruimteregeling in het bestemmingsplan buitengebied maakt maatwerk van locatie tot locatie mogelijk. Zodra een aanvraag zich voordoet kan op dat moment bekeken worden of de te saneren locatie voldoet aan de gestelde regels (oppervlakte te slopen, ligging locatie binnen gebiedsindeling, te behalen ruimtelijke – en milieuwinst) en of de potentiële locatie voor nieuwbouw voldoet aan de gestelde regels. Vervolgens kunnen de locaties die het betreft planologisch-juridisch worden vastgelegd in een partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

3.4 NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN

3.4.1 omschakeling

omschakeling van bedrijvigheid binnen de bestemming

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied krijgen een eigen bestemming. Per bedrijf wordt de aard van de bedrijfsactiviteiten in de bestemming vastgelegd.

Het kan voorkomen dat op een bepaalde locatie een bedrijf stopt en dat een ander soort bedrijf de locatie wil gebruiken.

Besluit

Om de hierboven beschreven situatie mogelijk te maken, kan in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen om een ander bedrijf, dan ter plaatse is toegestaan op grond van de voorschriften, te realiseren. Daarbij geldt onder andere dat de nieuwe activiteit niet mag leiden tot een vergroting van de milieuhinder, dat de nieuwe activiteit niet mag leiden tot een vergroting van de verkeersaantrekkende werking, dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt, de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast en dat de locatie is voorzien van een streekeigen landschappelijke beplanting.

omschakeling naar een agrarisch bedrijf

Het geldende beleid geeft mogelijkheden om bestaande locaties waar niet-agrarische bedrijven gevestigd zijn om te schakelen naar agrarische bedrijven. Hierbij wordt wel onderscheid gemaakt in de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf of alle agrarische bedrijfsvormen (inclusief intensieve veehouderijen). De provincie geeft aan dat in de GHS-landbouw en in de AHS-landschap omschakeling naar grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan is. In de AHS-landbouw is omschakeling naar elke agrarische bedrijfsvorm toegestaan.

Besluit

Op grond van het bovenstaande beleid kan in het bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de omschakeling van een niet-agrarische bedrijfsbestemming in een agrarische bestemming. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gebiedsindeling (geen intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied en niet in GHS-landbouw en AHS-landschap). Ook worden andere voorwaarden gekoppeld worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij moet onder andere een toets plaatsvinden naar de effecten van de wijziging op de omgeving.

3.4.2 uitbreiding

Op grond van het geldende beleid mogen bestaande niet-agrarische bedrijven met maximaal 15% van de bestaande bebouwing uitbreiden en mogen bestaande agrarisch verwante bedrijven met 25% uitbreiden.

Uitbreiding van hergebruikte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, die voor niet-agrarische functies in bebouwingsconcentraties gebruikt worden, moet gepaard gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving.

Besluit

De bestaande uitbreidingsmogelijkheid van 15% of 25% (van de bestaande bebouwing, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen) bij bestaande niet-agrarische bedrijven of agrarisch verwante bedrijven, zoals dat nu is geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied, Correctieve herziening 2003”, wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Voor bedrijven die al wel op grond van het geldende beleid zijn uitgebreid, geldt dat deze niet opnieuw uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Zodra een vraag zich voordoet voor uitbreiding kan altijd nog bepaald worden of de ontwikkeling wenselijk is en passend is binnen het geldende beleid. Vervolgens kan eventueel medewerking worden verleend via een partiële herziening van het bestemmingsplan om de uitbreiding mogelijk te maken.

3.4.3 bedrijfswoningen

Bij niet-agrarische bedrijven is veelal een bedrijfswoning aanwezig.

Besluit

De bestaande bedrijfswoning(en) binnen de bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Deze worden in het bestemmingsplan buitengebied positief bestemd. Daar waar geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt deze ook niet toegestaan om een verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan.

De bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen worden niet meegeteld in de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing bij een niet-agrarisch bedrijf.

3.5 RECREATIE EN TOERISME

De mogelijkheden voor verblijfsrecreatie, zoals de reguliere campings, worden hieronder nader aangegeven.

De mogelijkheden voor kleinschalig kamperen zijn al aangegeven bij de mogelijkheden voor nevenactiviteiten in paragraaf 3.2.5. Deze mogelijkheden worden ook bij burgerwoningen in het buitengebied toegestaan.

3.5.1 verblijfsrecreatie

Binnen het bestemmingsplan buitengebied komen reguliere kampeerterreinen voor verblijfsrecreatie voor.

Besluit

De bestaande reguliere kampeerterreinen die binnen het plangebied liggen worden positief bestemd. Daarmee worden de huidige functies vastgelegd.

3.5.2 uitbreiding bestaande kampeerterreinen

Op grond van het geldende beleid bestaan er uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande kampeerterreinen. Voordat uitbreiding plaats mag vinden, moet worden voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- een dag- en/of verblijfsrecreatiebedrijf dat in de GHS gevestigd kan blijven, kan uitbreiden onder de voorwaarden:
 - de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf
 - de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput
 - de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden
 - de uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek
 - alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken
 - aantasting van natuur- en landschapswaarden moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Als er toch aantasting plaatsvindt moet worden gecompenseerd
 - geen aantasting waterhuishouding en cultuurhistorische (landschaps-) waarden
- uitbreiding recreatieverblijf nabij en in een ecologische verbingszone is toegestaan, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat
- in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel en subzone waterpotentiegebied, is uitbreiding van een dag- en/of verblijfsrecreatiebedrijf toegestaan onder de voorwaarden:
 - de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf
 - de mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput
 - de uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden
 - verenigbaar met de ontwikkeling van de landbouw
 - voor subzone waterpotentiegebied geldt verder dat het geen afbreuk gedaan wordt aan de mogelijkheid tot toekomstige vernatting van het gebied
- in de AHS-landbouw: waar landbouwbedrijven en verblijfs- en dagrecreatie elkaars uitbreidingsmogelijkheden belemmeren in verband met stankhinder, wordt in het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied' naar oplossingen gezocht.

Op grond van gemeentelijk beleid, bestaan daarnaast de volgende voorwaarden:

- uitbreiding van bestaande bedrijven wordt gesteund als dit noodzakelijk is voor het behouden of verkrijgen van een economisch gezond bedrijf en het ruimtelijk mogelijk is (zie ruimtelijke zonering).
- ontwikkeling natuur, landschap, recreatie en water mogen niet tot onvrijwillige beperkingen leiden voor de (omliggende) agrarische bedrijfsvoering.
- aanvragen voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve accommodaties dienen de volgende zaken te hebben overlegd:
 - projectprofiel:
 - is er sprake van uitbreiding of van een nieuw initiatief
 - wat is de omvang van het initiatief
 - businessplan: beschrijving van de in de toekomst gewenste ontwikkeling
 - inrichtingsplan: ieder plan dat wordt ingediend moet een inrichtingsplan met schets bevatten, met uitzondering van een initiatieven in bestaande bebouwing
 - landschappelijke inrichting:
 - activiteiten dienen te passen binnen de omgeving

- initiatieven worden beoordeeld op de mate waarin via verbouwing en / of herinrichting van de ruimte de omgevingskwaliteit verbeterd
- deze initiatieven mogen de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig aantasten
- uit een schets moet blijken dat de initiatieven afgegrensd worden door een groenstrook of – singel
- verkeerskundige aspecten:
 - de ontsluiting van de accommodatie vindt bij voorkeur plaats via de bestaande wegen
 - het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden met voldoende verlichting
 - overlast moet worden voorkomen
- Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen: de voorschriften van het Besluit horeca sport en recreatie-inrichtingen voor de opvang en afvoer van afvalwater naar het openbaar riool zijn van toepassing
- Wet Geurhinder en veehouderij: Verblijfsrecreatie bedrijven zijn stankgevoelige objecten categorie I. De regelgeving van de wet Geurhinder en veehouderij is van toepassing op de hinderveroorzakende bedrijven.
- cumulatie: Om een zekere spreiding binnen de verschillende categorieën van verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren, moet tussen initiatieven binnen eenzelfde categorie een afstand van tenminste 250 m worden aangehouden. Deze voorwaarde geldt voor alle categorieën behalve wanneer een initiatief geldt voor een bestaande bebouwing.

Besluit

Binnen de uitgangspunten van de Integrale Visie Toerisme – Recreatie is uitbreiding van bestaande kampeerterrein mogelijk. Een dergelijke uitbreiding is per bedrijf verschillend. om deze reden wordt op grond van het vorenstaande voorgesteld de bestaande kampeerterrainen vooralsnog geen rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Pas als daadwerkelijk een vraag om uitbreiding zich bij een specifiek kampeerterrein zich voordoet, kunnen alle randvoorwaarden zoals die staan aangegeven in de Visie Recreatie en Toerisme bekeken en afgewogen worden. De uitbreiding van een regulier kampeerterrein mag namelijk alleen plaatsvinden als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en als de uitbreiding plaatsvindt voor een kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein. Dit hangt niet alleen samen met het bieden van de ruimte in een bestemmingsplan, maar hangt veelal af van het concrete plan dat een ondernemer heeft voor het kampeerterrein. Op grond van een specifiek uitbreidingsplan voor een kampeerterrein kan op dat moment afgewogen worden of een uitbreiding wenselijk en mogelijk is. Als de uitbreiding mogelijk is kan via een partiele herziening van het bestemmingsplan een plan op maat gemaakt worden.

3.5.3 Recreatie als ondergeschikte nevenactiviteit

Recreatieve nevenactiviteiten kunnen zorgdragen voor de komst van recreanten en toeristen naar het buitengebied van Oirschot. Door verschillende vormen van verblijfsrecreatie en dagrecreatie toe te staan kan het aanbod aan recreatieve nevenactiviteiten divers worden. Het bestemmingsplan kan hiervoor de ruimtelijke mogelijkheden bieden. Echter, niet overal zijn recreatieve nevenactiviteiten gewenst. Hierbij valt te denken aan de landbouwontwikkelingsgebieden en de bufferzone hieromheen. Deze gebieden zijn van belang voor het ontwikkelen van de landbouw waarbinnen, op grond van geldend beleid, geen recreatieve nevenactiviteiten worden toegelaten. Recreatieve nevenactiviteiten worden toegestaan bij (voormalige) agrarische bedrijven, omdat deze locaties veelal

ruimte hebben op het agrarisch bouwblok en er gebouwen aanwezig zijn waarbinnen de sanitaire voorzieningen kunnen worden opgericht. Daarnaast kunnen recreatieve nevenactiviteiten ook worden toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied, om hiermee ook de leefbaarheid van het buitengebied op peil te houden. Hierbij geldt wel de restrictie dat de activiteiten geen hinder mogen veroorzaken voor nabijgelegen functies en waarden.

Recreatieve nevenactiviteiten zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen gevoelige activiteiten, mits geen sprake is van een geurgevoelig object, zijnde een gebouw (definitie, zoals opgenomen in art. 1 van Wgv). Als geen sprake is van een geurgevoelig object kunnen ze in principe overal kunnen worden toegestaan zonder de agrarische bedrijfsvoering op een agrarisch bouwblok te hinderen. Dit geldt voor recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven maar ook bij burgerwoningen.

Het onderscheid tussen kleinschalige campings en kleinschalige extensieve verblijfsrecreatie wordt in dit bestemmingsplan losgelaten. In de Integrale visie toerisme – recreatie wordt aangegeven dat de grens tussen een regulier kampeerterrein en een kleinschalig kampeerterrein bij 25 en 40 plaatsen ligt. Met het vervallen van de Wet op de Openluchtrecreatie kunnen gemeenten in hun bestemmingsplannen het beleid voor verblijfsrecreatie regelen. In de Integrale visie toerisme – recreatie staat aangegeven, dat in kleinschalig extensief recreatief gebied en in intensief recreatief gebied het maximum aantal te plaatsen kampeermiddelen bij een kleinschalig kampeerterrein 40 mag bedragen. Daarbuiten mag het aantal te plaatsen kampeermiddelen 25 bedragen. In de Landbouwonwikkelingsgebieden en binnen een straal van 1 kilometer hieromheen is helemaal géén verblijfsrecreatie toegestaan. Binnen stiltegebieden is alleen tijdelijk kamperen toegestaan met maximaal 25 standplaatsen.

Door in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor kleinschalig kamperen, met daarbij de maximum aantallen te plaatsen kampeermiddelen, wordt de maximale bevoegdheid voor het college van B&W aangegeven. In gebieden waar het gewenst is deze maximale bevoegdheid niet te gebruiken kan bij de vrijstelling ook een minder aantal te plaatsen kampeermiddelen worden toegestaan.

Besluit kleinschalig kamperen

Voorwaarden bij kleinschalig kamperen:

- De kampeermiddelen dienen op het bouwblok geplaatst te worden;
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van stacaravans en/of recreatiechalets;
- binnen het kleinschalig extensief recreatief gebied en intensief recreatief gebied maximaal 40 kampeermiddelen in de periode 15 maart – 31 oktober per agrarisch bedrijf en/of burgerwoning toestaan. Voor sanitair moet bestaande bebouwing worden gebruikt. De omvang is afhankelijk van het aantal standplaatsen tot een maximum van 75 m². Buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- buiten het kleinschalig extensief recreatief gebied en intensief recreatief gebied maximaal 25 kampeermiddelen in de periode 15 maart – 31 oktober per agrarisch bedrijf en/of burgerwoning toestaan. Voor sanitair moet bestaande bebouwing worden gebruikt. De omvang is afhankelijk van het aantal standplaatsen tot een maximum van 75 m². Buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- permanente bewoning is niet toegestaan (maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen);
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Daarnaast bestaan er andere mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de recreatief-toeristische sector. Deze staan hieronder genoemd met de bijbehorende voorwaarden. Deze voorwaarden en begrenzings zijn noodzakelijk binnen de vrijstellingsbevoegdheid om daarmee de bevoegdheid van het college te begrenzen en de ondergeschiktheid bij de hoofdbestemmingen aan te geven. De onderstaande nevenactiviteiten zijn in ieder geval toe te staan bij agrarische bedrijven. Afhankelijk van de oppervlakte bijgebouwen zijn de genoemde nevenactiviteiten ook toe te staan bij burgerwoningen.

Besluit bed & breakfast

Voorwaarden bij bed & breakfast voorzieningen:

- realiseren binnen de bestaande bebouwing binnen de agrarische- en woonbestemming;
- maximaal 150 m² van de oppervlakte van de bestaande bebouwing gebruiken;
- het maximaal aantal personen dat in de voorziening logies en ontbijt kan worden geboden is 9;
- permanente bewoning is niet toegestaan (maximaal 14 aaneengesloten overnachtingen);
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Besluit trekkershutten

Voorwaarden bij trekkershutten:

- realiseren binnen het bouwblok;
- maximaal 3 trekkershutten zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m² per trekkershut;
- permanente bewoning is niet toegestaan (maximaal 14 aaneengesloten overnachtingen);
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Besluit vakantiewoningen/-appartementen

Voorwaarden bij vakantiewoningen/ -appartementen:

- realiseren binnen de bestaande bebouwing;
- maximaal 3 vakantiewoningen/ -appartementen zijn toegestaan met een oppervlakte van maximaal 65 m² per vakantiewoning/ -appartement;
- permanente bewoning is niet toegestaan (maximaal 45 aaneengesloten overnachtingen);
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Besluit groepsaccommodaties

Voorwaarden bij groepsaccommodaties:

- realiseren binnen de bestaande bebouwing;
- maximaal 350 m² van de oppervlakte van de bestaande bebouwing gebruiken;
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

Besluit kleinschalig boerderijterras

Voorwaarden bij kleinschalige boerderijterras:

- realiseren bij de bestaande bebouwing;
- maximaal 50 m² buitenruimte ingericht mag worden met zitjes en/of picknickbanken in de openlucht bij een boerderij waar passanten en/of bezoekers uit kunnen rusten;
- geen horecavoorzieningen;

- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie..

Besluit kleinschalige dagrecreatie

Voorwaarden bij kleinschalige extensieve dagrecreatie:

- realiseren binnen de bestaande bebouwing;
- maximaal 350 m² van de oppervlakte van de bestaande bebouwing mag voor de binnenfunctie gebruikt worden, waarbij maximaal 200 m² buitenruimte ingericht mag worden;
- passend binnen zonering Integrale Visie Toerisme – Recreatie.

3.6 WONEN

3.6.1 inhoudsmaat woningen

Op grond van het geldende beleid is het mogelijk burgerwoningen tot een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ te vergroten. Bij die inhoudsmaat worden ondergrondse ruimten zoals kelders niet meegeteld. De maximale inhoudsmaat heeft betrekking op alle bouw-mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, inclusief de gebruikelijke algemene vrijstelling van 10% voor de afwijking van de in het plan voorgeschreven maten en andere vrijstellingen.

Een grotere inhoudsmaat wordt ook toegestaan als deze vergroting niet leidt tot een verhoging van de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving.

Besluit

Voorgesteld wordt de bestaande burgerwoningen positief te bestemmen en daarbij onderscheid te maken voor burgerwoningen die via specifieke planologische procedures nu al een grotere inhoudsmaat hebben. Het gaat hier onder meer om de Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Bij reguliere burgerwoningen wordt de maximale inhoudsmaat opgerekt naar 750 m³. Dit houdt verband met het gelijktrekken van de inhoudsmaat voor reguliere burgerwoningen in het buitengebied en de inhoudsmaat die geldt voor (agrarische) bedrijfswoningen. Grotere woningen worden afzonderlijk op de plankaart aangeduid waarbij in de voorschriften zal worden opgenomen dat deze maximaal de omvang van de bestaande inhoud mogen bedragen.

3.6.2 bijgebouwenregeling

Bijgebouwen maken altijd onderdeel uit van de gebouwen die binnen de bestemming mogen worden opgericht. Het betreft dus bijgebouwen bij alle soorten woningen in het buitengebied (de burgerwoningen en (agrarische) bedrijfswoningen).

Het provinciaal beleid geeft geen maximale maat voor bijgebouwen bij burgerwoningen aan. Wel is het in Noord-Brabant gebruikelijk een maximale oppervlakte voor bijgebouwen bij burgerwoningen van 80 m² aan te houden.

Besluit

Voorgesteld wordt de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen te koppelen aan de grootte van het bouwblok waarop de (bedrijfs)woning aanwezig is. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling die geldt binnen de kernen van de gemeente Oirschot. Ook wordt zo gestreefd naar uniformering.

De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, voor zover gelegen binnen het bouwblok binnen de woonbestemming en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen, mag:

- maximaal 120 m² bedragen;
- mits gebruik wordt gemaakt van de sloopregeling zoals beschreven in paragraaf 3.2.7 hergebruik, is een maximum van 240 m² toegestaan.

Ten aanzien van de oppervlakte voor bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen wordt geen oppervlaktemaat gesteld, aangezien deze bijgebouwen vaak ook ten dienste van het agrarisch bedrijf worden gebruikt.

De herbouwregeling voor bijgebouwen, zoals staat aangegeven in de Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoorдонк en de Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot, wordt opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Oirschot.

3.7 AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Ondergeschikte functies bij (agrarische) bedrijfs- en burgerwoningen in het buitengebied zijn mogelijk. Deze kunnen in de vorm van aan huis verbonden beroepen plaatsvinden. Onder een aan huis verbonden beroepen wordt het volgende verstaan: 'de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied'.

Besluit

Een aan huis verbonden beroep is goed te combineren met de woonfunctie aangezien het geen milieuhinderlijke functie betreft en de verkeersaantrekkende werking nihil is. Ook omdat de activiteit in de bestaande bebouwing plaatsvindt, heeft de activiteit weinig landschappelijk effect. Voorgesteld wordt daarom praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een huis verbonden beroep bij recht toe te staan binnen de bestaande (bedrijfs)woning. Daarbij kan worden aangegeven, dat 30 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteit gebruikt mag worden en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

Ten aanzien van een aan huis verbonden beroep wordt, overeenkomstig de regeling binnen de kernen van Oirschot, een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij geldt dat maximaal 30 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit. De activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen binnen de omgeving. Dat houdt tevens in dat de activiteit niet milieuvergunningplichtig mag zijn. Er mag geen detailhandel of horeca plaatsvinden, anders dan een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met het aan huis gebonden beroep.

3.8 WONINGSPLITSING EN INWONING

woningsplitsing

Om het onderhoud van relatief grote panden in het buitengebied te kunnen financieren is het soms gewenst het pand te splitsen zodat meerdere huishoudens het als woning kunnen gebruiken. Tevens wordt hiermee ruimte bespaard doordat elders geen nieuwe woningen te hoeven worden opgericht.

Op grond van het geldende provinciaal beleid bestaan mogelijkheden voor woningsplitsing van alleen karakteristieke boerderijgebouwen (cultuurhistorisch waardevol). Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten;
- rekening moet worden gehouden met hindercirkels van omliggende (agrarische) bedrijven;
- indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing;
- behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is;

Daarnaast geldt dat splitsing van karakteristieke gebouwen, die bijvoorbeeld reeds in gebruik zijn voor zorg of religie, is toegestaan. Dit kan namelijk bijdragen aan het behoud van deze panden wat belangrijk is voor het behoud van de kenmerken van het bebouwde landschap.

Besluit

De vraag voor het splitsen van karakteristieke grotere panden in meerdere (twee) woningen kan zich voordoen bij agrarische bedrijven, maar ook bij grotere burgerwoningen (voormalige boerderijen).

Via een vrijstellingsbevoegdheid kunnen B&W de splitsing van een hoofdgebouw toestaan, indien het hoofdgebouw (de woning) hier groot genoeg voor is. Voorgesteld wordt een minimale maat van 850 m³ hiervoor aan te houden. Een hoofdgebouw van 850 m³ kan dan in twee woningen van 425 m³ worden gesplitst. Zo wordt voorkomen dat gesplitste woningen meteen een uitbreiding willen, wat ten koste kan gaan van de karakteristiek van het hoofdgebouw.

In ieder geval kunnen bij de splitsing de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- de te splitsen karakteristieke hoofdbouwmassa heeft een inhoud van meer dan 850 m³;
- de kenmerkende vorm blijft gehandhaafd;
- geen beperkingen voor nabijgelegen functies (agrarische bedrijven) en waarden;
- na splitsing is geen verdere vergroting van de woning(en) meer mogelijk;
- wanneer het oppervlak aan bijgebouwen per woning meer bedraagt dan toegestaan in de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in paragraaf 3.6.2 geldt een sloopverplichting voor het meerdere, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte van het bestemmingsvlak.

inwoning

Inwoning wordt gedefinieerd als het bewonen van één woning door twee of meer huishoudens met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

In een groot aantal gevallen is deze vorm van bewoning binnen de gemeente Oirschot uitgegroeid tot een eigen vorm van bewoning, waarbij beide wooneenheden elk hun eigen voorzieningen hebben. Hierdoor zijn dus aparte woningen ontstaan.

Besluit

Feitelijk wordt in bestemmingsplannen het huidig gebruik vastgelegd, wat hier inhoudt dat eigenlijk meerdere woningen bestemd moeten worden. Alleen het toevoegen van extra woonbestemmingen in het buitengebied zal getoetst moeten worden aan de huidige wet- en regelgeving. Dit houdt onder andere in dat agrarische bedrijven in de omgeving hierdoor niet gehinderd mogen worden en dat de woningen voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit. Dit zal in de praktijk niet eenvoudig zijn.

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld deze woningen niet als aparte woningen te bestemmen en ze daarmee onder het overgangsrecht te brengen (of handhavend op te treden).

3.9 MANTELZORG

Mantelzorg kan een oplossing zijn om ouderen en hulpbehoevenden langer in hun eigen omgeving te laten wonen en verblijven. Daarom heeft de gemeente Oirschot al een apart bestemmingsplan voor mantelzorg. Hierbij geldt dat gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte toegestaan wordt onder de volgende voorwaarden:

- mantelzorg behoort bij een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs-) woning is toegestaan;
- dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
- geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven;
- de maximaal toegestane oppervlakte van de afhankelijke woonruimte is 80 m²;
- het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Besluit

Via een vrijstellingsbevoegdheid wordt binnen de woonbestemming en (agrarische) bedrijfsbestemming mantelzorg toegestaan.

Voor de toetsing voor het verlenen van de vrijstelling gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- de maximale oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag 80 m² bedragen;
- de bebouwing die wordt gebruikt voor mantelzorg, moet op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staan;
- de noodzaak moet worden aangetoond door het overleggen van een schriftelijke verklaring van de behandelend huisarts;
- voor de mantelzorg moet bestaande bebouwing gebruikt worden (in pandig, in vrijstaand bijgebouw).

Het vooraf “vragen” van een verklaring van geen bezwaar bestaat in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening niet meer. Aangezien komend bestemmingsplan Buitengebied Oirschot onder de werking van deze nieuwe wet zal vallen, wordt deze eis losgelaten. Het

opnemen van de eis om vooraf een verklaring van geen bezwaar aan te vragen zal om deze redenen niet in het bestemmingsplan buitengebied Oirschot worden opgenomen.

3.10 HUISVESTING SEIZOENSARBEIDERS

In het streekplanbeleid wordt aangegeven dat de huisvesting voor structurele arbeidsplaatsen niet is toegestaan in het buitengebied. Ook de structurele huisvesting voor tijdelijke werknemers (huisvesting van meer dan 6 maanden) is niet toegestaan in het buitengebied.

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft de nota Tijdelijk (werken en) wonen uitgebracht. Hierin wordt de mogelijkheid voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers in het buitengebied wel mogelijk gemaakt. De provincie heeft ingestemd met de uitgangspunten in deze nota. Onder tijdelijk wordt verstaan maximaal 6 maanden per jaar. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

- realisatie van tijdelijke huisvesting in bestaande complexen als de oorspronkelijke bestemming ook huisvesting was;
- realisatie van tijdelijke huisvesting op een eigen bedrijf binnen eigen bedrijfsgebouwen;
- realisatie van tijdelijke huisvesting op een eigen bedrijf door logies in de eigen bedrijfswoning onder te brengen;
- realisatie van tijdelijke huisvesting op een eigen bedrijf voor het plaatsen van woonunits en/of stacaravans.

Besluit

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld binnen de agrarische bestemming(en) een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen, voor het plaatsen van woonunits en het realiseren van een tijdelijke huisvestingsruimte binnen bestaande bebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de tijdelijke huisvesting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- de tijdelijke huisvesting moet op het agrarisch bouwblok opgericht worden;
- de tijdelijke huisvesting een maximale gezamenlijke oppervlakte heeft van 10 m² per werknemer voor het huisvesten van maximaal 30 personen;
- de tijdelijke huisvesting binnen de bestaande bebouwing wordt opgericht of in de vorm van het plaatsen van woonunits;
- bijbehorende voorzieningen als sanitair, kantine, keuken, wasruimte binnen bestaande bebouwing wordt opgericht;
- de tijdelijke huisvesting in de vorm van woonunits mag maximaal 6 maanden per jaar aaneengesloten geplaatst en gebruikt worden. De overige 6 maanden mag de tijdelijke huisvesting (in de vorm van woonunits) van het agrarisch bouwblok niet gebruikt worden;
- de tijdelijke huisvesting gerealiseerd binnen bestaande bebouwing mag maximaal 6 maanden per jaar aaneengesloten gebruikt worden. De overige 6 maanden mag de tijdelijke huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet gebruikt worden als tijdelijke huisvesting;
- de tijdelijke huisvesting landschappelijk wordt ingepast;
- advies wordt gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- de tijdelijke huisvesting dient in overeenstemming met de SRE-notitie plaats te vinden op het bouwblok waar het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten ligt.

3.11 CULTUURHISTORIE

Een belangrijke kwaliteit in het buitengebied wordt gevormd door de panden en elementen met cultuurhistorische waarde. Het betreft monumenten en andere karakteristieke objecten. Deze cultuurhistorie zit verweven in het huidige landschap. Veel elementen zijn nog steeds terug te vinden in het landschap. Te denken valt aan De Mortelen en het militair oefenterrein met de Generaal-Majoor De Ruyter van Steveninckkazerne in de Oirschotse heide (laatste valt buiten het plangebied). Daarnaast bestaan er de volgende landgoederen: landgoed Heerenbeek, landgoed 's Heerenvijvers en landgoed Baest.

Verder hebben ontwikkelingen in het landschap geleid tot cultuurhistorische elementen zoals landgebruik (esdekken) en cultivering van de heide. Ook elementen als kerkepaden en oude laanbeplanting zijn cultuurhistorisch waardevol.

Op grond van het geldende beleid moeten gemeenten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van meet af aan aantonen op welke manier er rekening is gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-) waarden. Bij cultuurhistorische (landschaps-) waarden van bovenlokaal belang (Kuikseindsche en Landschotsche heide, de Oirschotse heide, 's Heerenvijvers) en met name in historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde (De Mortelen en landgoed Baest) zijn alleen ruimtelijke ingrepen gericht op de voortzetting of herstel van de historische functie of die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps-) waarden toegestaan

Behoud en herstel, beheer en versterking van deze cultuurhistorische waarden staat voorop.

Besluit

Op grond van het bovenstaande kunnen de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bestemmingsplan beschermd worden door deze aan te duiden op de plankaart en in de voorschriften te beschermen. Dat kan door het aangeven van bijvoorbeeld de karakteristieke bebouwing die, bij vrijstellingsbepalingen in diverse bestemmingen, behouden blijft en waarin zich andere functies kunnen ontplooien. Ook door het aangeven van bijvoorbeeld de karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle elementen als paden en vormen in het landschap kunnen deze worden beschermd via een aanlegvergunningstelsel (zie hieronder in paragraaf 3.10.4).

Het behoud en beheer van de cultuurhistorische waarden komt ook altijd terug bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Bij de toetsing van een vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheid moet altijd nagegaan worden of waarden in het gebied niet onevenredig worden aangetast. Dit geldt dus ook voor cultuurhistorische waarden.

3.12 OVERIGE THEMA'S

3.12.1 windturbines/ antennemasten

windturbines

Het geldende beleid biedt mogelijkheden voor het realiseren van windturbines. Nieuwe windturbineparken en uitbreiding van bestaande windturbineparken is toegestaan, mits de windturbines qua opstelling en vormgeving aansluiten op de karakteristiek van het landschap en de aanwezige cultuurhistorische (landschaps-) waarden. Daarnaast geldt dat voor windturbineparken en lijnopstellingen in RNLE'n, GHS en in aardkundig waardevolle gebieden het 'nee, tenzij' principe van toepassing is. Windturbines zijn alleen toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- ze moeten een zwaarwegend maatschappelijk belang dienen;
- er geen alternatieve locaties mogelijk zijn buiten de GHS en de AHS-landschap;
- of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen;
- indien dit het geval is moet de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum worden beperkt en worden gecompenseerd.

Ten aanzien van solitaire windturbines geldt dat deze niet zijn toegestaan in een RNLE en in de GHS. In de AHS, buiten de RNLE'n, wordt terughoudend omgegaan met windturbines, met name in de open gebieden. Solitaire windturbines moeten wat betreft opstelling en vormgeving op elkaar worden afgestemd.

Besluit

In het buitengebied van de gemeente Oirschot zijn (nog) geen windturbines aanwezig. Er worden in het generieke bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor nieuwe windmolens. Bij de plaatsing van windmolens komen veelal ruimtelijke en milieueisen aan de orde. Deze zijn complex. Dat leent zich er niet goed voor om via een generiek bestemmingsplan, waarin beleid voor het hele buitengebied van de gemeente wordt neergelegd, mogelijk te maken.

antennemasten

Op 26 juni 2001 heeft de gemeenteraad specifiek GSM-beleid vastgesteld. Dit beleid is de basis voor nieuwe antennemasten. Naast dit beleid is ook site-sharing een belangrijk aspect.

Besluit

Op grond hiervan wordt voorgesteld de bestaande antennemasten, in zoverre die aanwezig zijn, op maat te bestemmen. Er worden in het generieke bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor nieuwe antennemasten. Zodra de vraag voor realisatie van een antennemast zich voordoet, kan specifiek over die vraag op een specifieke locatie een afweging worden gemaakt om medewerking te verlenen of niet. Zodra medewerking kan worden verleend kan via een aparte procedure de antennemast planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt.

3.12.2 zwembaden/ paardenbakken/ schuilgelegenheden vee

zwembaden

Bij alle woningen in het buitengebied (bedrijfswoningen, dienstwoningen en burgerwoningen) kan de vraag voorkomen om zwembaden te realiseren. Deze kunnen in het bestemmingsplan buitengebied geregeld worden.

Besluit

Binnen de bestemmingen waar een woning mag worden opgericht, wordt bij recht de realisatie van openluchtzwembaden toegestaan. Daarbij worden de volgende voorwaarde in acht genomen:

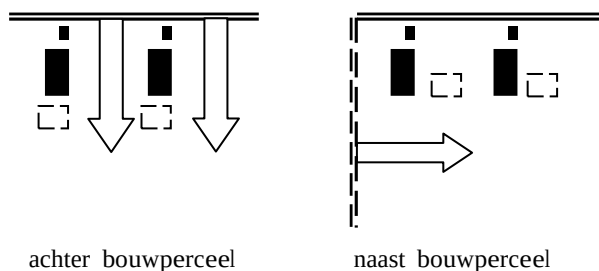
- een openluchtzwembad moet gerealiseerd worden op een afstand van tenminste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand van de openluchtzwembaden tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m moet bedragen;
- de afstand van de woning tot het zwembad dient maximaal 20 meter te bedragen.

paardenbakken

Met het houden van paarden in het buitengebied (bij agrarische bedrijven en bij burgerwoningen) neemt de vraag naar realisatie van paardenbakken toe.

Paardenbakken leiden in de regel tot een schaalverkleining van het landschap. Deze schaalverkleining hangt samen met het hekwerk dat rondom de bak wordt geplaatst en met de, in verhouding tot de akker- of weilandpercelen, kleine oppervlakte van dit type grondgebruik. Tevens draagt het recreatieve/ hobbymatige karakter bij aan een (subjectieve) beleving dat het landschap onder druk van stedelijke invloeden staat.

Vanwege dit landschappelijke aspect is de locatiekeuze van een paardenbak van groot belang. Met name de aard en uitstraling van de activiteiten leidt ertoe dat een koppeling aan het huisperceel en aan bestaande bebouwing van groot belang is. Een bijzonder aandachtspunt voor de locatiekeuze is dat het zicht op het vrije veld niet belemmerd mag worden door (teveel) langs de weg gelegen paardenbakken. Bij bouwblokken die aan de weg zijn gelegen geldt daarom in het algemeen dat de paardenbakken achter de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd. In uitzonderingsgevallen is niet zozeer het zicht loodrecht op de weg, maar evenwijdig aan de weg het meest bepalend voor de beleving van het agrarische landschap. In die gevallen verdient niet een plaatsing achter, maar naast de bestaande bebouwing de voorkeur.



Een landschappelijke inpassing in de vorm van hoogopgaande erfbeplanting is in zijn algemeenheid af te raden. Het landschappelijke effect van een paardenbak is niet te vergelijken met het effect van bebouwing. De extra beplanting accentueert of vergroot de toename van de activiteiten eerder dan dat deze activiteiten worden verhult. Wel is eventueel de inpassing door heggen of hagen mogelijk.

Vanwege het landschappelijke effect van paardenbakken zijn deze niet zondermeer toegestaan.

Besluit

Voor het oprichten van paardenbakken op een agrarische bouwblok, op het bestemmingsvlak van burgerwoningen en op het bestemmingsvlak voor een bedrijf in het buitengebied kan bij recht een paardenbak worden toegestaan. Een paardenbak kan tot een maximale oppervlakte van 800 m² worden opgericht op een agrarisch bouwblok of op een bestemmingsvlak voor wonen of bedrijvigheid. Om lichtvervuiling tegen te gaan worden lichtmasten bij paardenbakken niet toegestaan. Het gebruik van paardenbakken wordt alleen toegestaan aan bedrijven gericht op het fokken en africhten van paarden en voor privé-gebruik bij agrarische bedrijven en burgerwoningen. De omschakeling naar een manege wordt niet toegestaan.

schuilgelegenheden voor vee

In principe is alleen binnen de aangegeven bouwblokken en bestemmingsvlakken bebouwing toegestaan. Echter, er kan sprake zijn van realisatie van bouwwerken buiten deze aangegeven bouwblokken en bestemmingsvlakken. Bijvoorbeeld voor schuilgelegenheden voor vee, zowel bij agrarische en niet-agrarische bedrijven als bij burgerwoningen. In het geldende bestemmingsplan is hier al een regeling voor opgenomen.

Besluit

Voor het oprichten van schuilgelegenheden voor vee wordt voorgesteld in het bestemmingsplan buitengebied dit bij recht op te nemen binnen de agrarische bestemming. Op weilanden kan een schuilgelegenheid worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m². Om een grote dichtheid aan schuilgelegenheden, en daarmee de aantasting van het landschap te voorkomen, geldt dat het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd een minimale oppervlakte moet hebben van 1 ha. Waar mogelijk moet de schuilgelegenheid binnen 25 m van een bosrand of een houtsingel of houtwal worden geplaatst, zodat de schuilgelegenheid minder dominant aanwezig is en het landschapsbeeld zo min mogelijk wordt aangetast. Als dit niet mogelijk is moet de schuilgelegenheid binnen een afstand van 100 m van de openbare weg worden gebouwd.

3.12.3 archeologie met betrekking tot bouwen

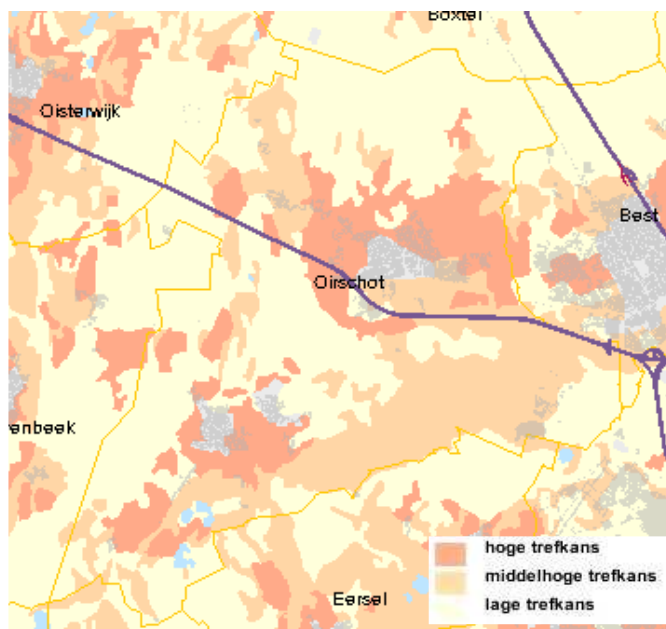
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet altijd rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie kaartfragment hieronder) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten de archeologische waarden via een vooronderzoek in kaart worden gebracht in gebieden met een middelhoge of een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Besluit

Op grond van het bovenstaande, worden de toegewezen bouwblokken en bestemmingsvlakken binnen de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (welke op de plankaart kunnen worden aangegeven) niet gekoppeld aan vrijstelling waarbij archeologisch onderzoek wordt verricht. De toe te wijzen bouwrechten (bij recht) zijn veelal gebaseerd op geldende rechten uit de huidige bestemmingsplannen. Zodra via een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van bouwactiviteiten of andere activiteiten wordt toegestaan, moet altijd aangetoond worden

dat de omliggende waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor locaties die binnen de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde liggen, zal moeten worden aangetoond (via archeologisch onderzoek) dat de archeologische waarden niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor andere-werken (niet bouwen) geldt binnen de zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een aanlegvergunningenstelsel zoals omschreven wordt in volgende paragraaf 3.12.4.



3.12.4 aanlegvergunningenstelsel

Een aanlegvergunningenstelsel wordt veelal opgenomen om voorkomende waarden in bepaalde gebieden te beschermen. Te denken valt aan het behoud en de bescherming van landschappelijke, natuurwaarden, archeologische waarden en het behoud van de waterhuishouding.

Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk bij normaal onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

waterhuishouding en waterkwaliteit

Voor het behoud van de aanwezige waterhuishouding en de aanwezige waterkwaliteit wordt bescherming en herstel (verdrogingsbestrijding) van waterafhankelijke natuur, welke ligt in de GHS-natuur, voorgestaan.

De voorkomende waarden binnen de gemeente Oirschot hebben betrekking op de volgende gebieden:

- voornaamste kwelgebieden: beekdalen van de Groote en Kleine Beerze, De Mortelen en de zone rondom het Wilhelminakanaal ten zuidoosten van Oirschot;
- voornaamste infiltratiegebieden (hogere zandgronden): de Oirschotse, Oostelbeerse, Kuikeindse en Spreeuwelse heide;
- natte natuurgebieden: Molenbroek (langs de Kleine Beerze), Westelbeersche Broek (langs de Groote Beerze), landgoed Baest, kwelgebied tussen Kampina en Spoordonk, gebied ten noorden van de Logtse Baan (kwel), Het Groene Woud, De Mortelen (kwel), de Kuikeindsche heide (vochtige heideterreinen en vennen).

Ten noordwesten van Spoordonk ligt een waterwingebied met een boringsvrije zone grondwaterwinning.

Besluit

Voor de bescherming van waterhuishoudkundige waarden en het behoud van de grondwaterkwaliteit in de bodem wordt een zone grondwaterkwaliteit op de plankaart aangegeven. Daarbij geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van de volgende andere-werken:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- uitvoeren van andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

reliëf, openheid, kavelpatroon en beplantingselementen

Reliëf, openheid, kavelpatroon en beplantingselementen vormen de kenmerkende landschapselementen in het buitengebied van Oirschot.

De volgende gebieden/ locaties zijn, voor wat betreft reliëf, relevant:

- oude cultuurgronden (incl. open akkercomplexen), namelijk de eenmansessen in een zone rond de kern Oirschot en de akkercomplexen rond Oostelbeers en Middelbeers;
- Oirschotse heide wat een afwisselend terrein met open zandgronden, reliëf en bos is.

De volgende gebieden/ locaties zijn, voor wat betreft openheid, relevant:

- het kampen- of hoevenlandschap met daarin de grotere open akkercomplexen (o.a. rond Oostelbeers en Middelbeers);
- de grootschalige jonge heide ontginningen waar landschappelijke waardevolle weidsheid en een grootschalig en open karakter (vooral in de westelijke helft van de gemeente gelegen, globaal in twee zones parallel aan de beekdalen) wordt aangetroffen;
- Landschotsche heide wat een grootschalige open heideterreinen is.

De volgende gebieden/ locatie zijn, voor wat betreft beplantingselementen, relevant:

- landgoed de Baest, landgoed 's-Heerenvijvers, de Oostelbeersche, Oirschote en Landschotsche Heide welke verschillende karakters hebben en die behouden en mogelijk versterkt kunnen worden door goed beheer en/of eventueel aanvullende landschapselementen toe te voegen;
- oude cultuurgronden waar een verdichting in de randen van de open gebieden, langs wegen, erven en overhoeken is aan te treffen;
- besloten agrarische gebieden (o.a. gebied tussen Oirschot en De Mortelen), bosrandzones waar een verdere verdichting met beplantingen te zien is.

De volgende gebieden/ locaties zijn, voor wat betreft kavelpatroon, relevant:

- landgoed de Baest en landgoed 's-Heerenvijvers;
- kampen- of hoevenlandschap, in langgerekte zones ter weerszijden van de Beerzen, De Mortelen en in een zone rond de kern Oirschot: kleinschalige gebieden, eenmansessen met steilranden, landschapselementen (bospercelen en singelbeplanting) en

boerderijen in clusters (met name gebied tussen Oirschot en De Mortelen). Daartussen grootschalige open en soms bol gelegen akkercomplexen met bebouwing en beplanting langs de randen (rond Oostelbeers en Middelbeers)

- randen van jonge heideontginningen die aansluiten op grotere bosgebieden en oude bouwlanden: kleinschalig en besloten karakter
- beekdalen: ruimtelijk verdicht landschapsbeeld met een aaneenschakeling van coulissenbeplanting en landschapskamers (vooral bij landgoed Baest is dit goed behouden)
- overgangszones van bosgebied naar (open) landbouwgebied aan de zuidzijde van de gemeente: landschappelijk waardevol
- militair oefenterrein op de Oirschotse heide: ruimtelijke begrenzing naar de stadsrandzone van Eindhoven

Besluit

Om het behoud van de vele voorkomende landschapselementen te waarborgen kan op de plankaart, via aanduidingen, aangegeven worden welke gebieden welke waarden hebben. Per eenheid kunnen meerdere aanduidingen aangegeven worden. Bijvoorbeeld een gebied dat gekenmerkt wordt door openheid en reliëf kan beide aanduidingen krijgen.

Via het opnemen van een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemmingen waar deze landschapswaarden voorkomen, wordt het behoud geregeld. Daarbij geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van de volgende andere-werken:

- op alle gronden (waaronder ook de gronden met de aanduiding beplantingselementen):
 - het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
 - het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- op gronden met de aanduiding openheid:
 - het aanbrengen van hoog opgaande beplanting en het bebossen van gronden;
- op gronden met de aanduiding reliëf:
 - het ontgronden, vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- op gronden met de aanduiding kavelpatroon:
 - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

archeologie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet altijd rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten de archeologische waarden via een vooronderzoek in kaart worden gebracht in gebieden met een middelhoge of een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor andere-werken (niet bouwen) geldt binnen de zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een aanlegvergunningstelsel.

Besluit

Voor de bescherming van archeologische waarden in de bodem worden de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de plankaart aangegeven als Archeologisch waardevol gebied. Daarbij geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van de volgende andere werken:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van de gronden vanaf 0,60m;
- het ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

BIJLAGE 1: INDICATIEVE LIJST VAN NEVEN- EN HERGEBRUIKSACTIVITEITEN

<u>FUNCTIE</u>	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Waardevol land- schap
Verblijfsrecreatie				
- kampeerboerderij	H	H	H	H
- appartementen	H	H	H	H
- hotelaccommodatie	H	H	H	H
- bed & breakfast	H	H	H	H
- pension	H	H	H	H
Dagrecreatie				
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H
- terras/ theetuin	H	H	H	H
- theeschenkerij	H	H	H	H
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H	N/H
- sauna	N/H	N/H	N/H	N/H
- paardenverhuur	N	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N	N
- manege	N/H	N	N	N/H
- huifkarcentrum	N/N	N	N	N/H
Zorg				
- privékliniek	N/H	N/H	N/H	N/H
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H	N/H
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H
- sociale nevenfunctie op agrarisch-bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N	-	N/H
Opslag				
- caravans/ boten	N	N	N	N/H
- inboedel	N	N	N	N/H
- overige statische opslag	N	N	N	N/H
Overige functies				
Agrarische hulpbedrijven				
- loonbedrijven	-	-	-	N/H
- veehandelbedrijven	-	-	-	N/H
Toeleverende bedrijven				
- spermabank	N	-	-	N/H
- fouragehandel	N	-	-	N/H

<u>FUNCTIE</u>	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Waardevol land- schap
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N/H
- opslag agrarische producten	N	-	-	N/H
- hoefsmederij	N	-	-	N/H
Semi-agrarische bedrijven				
- hoveniersbedrijven	N/H	-	-	N/H
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	-	N/H
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	N/H
- bosbouwbedrijven	N/H	-	-	N/H
- vis- escargot- wormkwekerij	N/H	N/H	-	N/H
Ambachtelijke landbouwproduktver- werkende bedrijven				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij	N/H	N/H	-	N/H
- palingrokerij	N/H	N/H	-	N/H
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	N/H
- ijsmakerij	N/H	N/H	-	N/H
- bierbrouwerij	N/H	N/H	-	N/H
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	-	N/H
Overige ambachtelijke bedrijven				
- bouwbedrijven	N	-	-	N/H
- schildersbedrijven	N	-	-	N/H
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N/H
- installatiebedrijven	N	-	-	N/H
- electrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N/H
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N/H
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N/H
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N/H
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N/H
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N/H
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	--	N/H
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N/H
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N/H
- meubelstoffeerderijen	N	-	-	N/H
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N/H
- vervaardigen en reparatie muziek- instrumenten	N	-	-	N/H
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N/H

<u>FUNCTIE</u>	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Waardevol land- schap
- spinnen en weven van textiel	N/H	N	-	N/H
- vervaardiging van textielwaren	N/H	N	-	N/H
- kledingvervaardiging	N/H	N	-	N/H
- reparatiebedrijven gebruiksgeode- ren	N/H	N	-	N/H
- pottenbakkerij	N/H	N/H	-	N/H
- natuursteenbewerking / beeld- houwerij	N/H	N/H	-	N/H
- zeefdrukkerij	N/H	N/H	-	N/H
- grafische bedrijven	N/H	N/H	-	N/H
Overige dienstverlening				
- cursuscentrum	N/H	N/H	-	N/H
- crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	-	N/H
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	-	N/H
- dierenasiel / -pension	N/H	-	-	N/H
- kappersbedrijf	N	N	-	N
- computerservicebedrijf	N/H	N/H	-	N/H
- adviesbureau	N/H	N/H	-	N/H
- geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	-	N/H
- telecommunicatie	N/H	N/H	-	N/H
- antiekhandel	N/H	N/H	-	N/H
- kunsthandel	N/H	N/H	-	N/H
Aan-huis-verbonden-beroep				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	-	N/H
- dierenarts	N/H	N/H	-	N/H
- atelier	N/H	N/H	-	N/H
- overige aan-huis-verbonden- beroepen	N/H	N/H	-	N/H

H = hoofdactiviteit zoals van toepassing

N = nevenactiviteit zoals van toepassing

- = niet toegestaan

BIJLAGE 2: RAADSVOORSTEL EN -BESLUIT